

Sentenza del 14/06/2023 n. 16974 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. Con la suindicata sentenza la Commissione tributaria regionale del Lazio accoglieva l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Roma Territorio - contro la pronuncia n. 14267/38/2016 della Commissione tributaria provinciale di Roma, la quale aveva, invece, accolto il ricorso del contribuente, reputando motivato in modo generico e, quindi, non compiutamente, l'avviso di accertamento n. (---), con l'Ufficio aveva revisionato la classe dell'unità immobiliare del A.A., di 6,5 vani catastali e mq 109, distinta in catasto al folio (---), p.lla (---), ubicata in (---) nella microzona n. (---), denominata (---), censita nella categoria A/10, attribuendo al predetto bene la classe 6 (con rendita di 8.442,78 Euro), in luogo della precedente classe 5 (con rendita di 7.251,05 Euro).

1.1. Nello specifico, la Commissione regionale riteneva che l'avviso impugnato, "oltre a contenere il puntuale riferimento alle fonti normative e amministrative, sulla base delle quali ha operato l'Ufficio, presenta una compiuta esposizione della procedura adottata, descrivendo le caratteristiche della microzona interessata da un effettivo miglioramento del contesto urbano, nonchè da una consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare e della conseguente redditività dei cespiti".

Il Giudice a quo aggiungeva che "L'Ufficio ha poi dimostrato di avere adeguatamente considerato la particolarità dell'unità immobiliare di cui si tratta, assimilandola agli altri immobili del medesimo luogo, inseriti nello stesso classamento, pur avendo tenuto conto della perizia di parte prodotta; inoltre, non può avere alcuna rilevanza o influenza la precedente procedura DOCFA" (così nella sentenza impugnata).

2. A.A. proponeva ricorso per cassazione avverso detta sentenza con atto notificato in data 20/22/25 giugno 2018, articolando sei motivi di impugnazione e successivamente depositando memoria ex art. 378 c.p.c., in data 24 novembre 2022.

3. L'Agenzia delle Entrate resisteva con controricorso notificato il 27 luglio 2018, chiedendo il rigetto del ricorso.

Motivi della decisione

4. Come sopra anticipato, i motivi di impugnazione proposti da A.A. sono sei e possono essere così riassunti.

4.1. Con il primo di essi l'istante ha denunciato, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la nullità della sentenza per violazione del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, art. 36 e art. 132 c.p.c., comma 2, in ragione della sua motivazione solo apparente, siccome basata su "affermazioni apodittiche e "pigre", non supportate da alcuna dimostrazione tantomeno in diritto", senza tener "conto delle difese del contribuente nè rende comprensibili le ragioni della decisione di accogliere l'appello nè contiene la necessaria autonoma valutazione del fatto controverso, risolvendosi essenzialmente nel riepilogo dell'avviso di accertamento ed in un'asserzione di adeguata considerazione di non meglio precisate particolarità dell'unità immobiliare" (v. pagina n. 8 del ricorso).

La difesa del ricorrente ha aggiunto che l'Ufficio nei motivi di appello aveva ritenuto l'avviso correttamente motivato tramite la descrizione della microzona, la definizione della categoria e della classe, l'indicazione degli immobili posti a comparazione, nonché dello scostamento tra il valore catastale e quello di mercato, facendo riferimento a due pronunce ("n. 2347 del 2014" e "n. 21176/2016"; v. pagina n. 10 del ricorso) della Corte di Cassazione, che, tuttavia, costituivano un orientamento minoritario a fronte di molti altri arresti di segno contrario del Giudice di legittimità (Cass., Sez. V, 29 settembre 2017, n. 22900; Cass., Sez. VI, 17 febbraio 2015, n. 3156; Cass., Sez. VI, 9 marzo 2015, n. 4712/2015; Cass., Sez. VI, 16 gennaio 2015, n. 697/2015; Cass., Sez. VI, 13 giugno 2012, n. 9629; Cass., Sez. VI, 6 luglio 2012, n. 11370), che esigevano l'indicazione nell'avviso di accertamento dei concreti elementi posseduti dall'immobile (esposizione, grado di finitura. etc.) atti a giustificare la riclassificazione operata.

Detti precedenti - ha precisato il contribuente - erano stati segnalati sia dal primo Giudice, che dal contribuente in sede di appello come insegnamento maggioritario, sicchè "la questione fondamentale oggetto del giudizio era il contenuto motivazionale dell'atto di riclassificazione, secondo i due contrapposti orientamenti della Suprema Corte sopra citati e rispettivamente invocati dalle parti in giudizio", per cui "la CTR avrebbe dovuto dirimere la controversia, illustrando sia pure succintamente le ragioni per cui riteneva di aderire alla tesi (minoritaria) prospettata dall'Ufficio appellante, rigettare la tesi (maggioritaria) proposta dall'appellato e condivisa peraltro dalla CTP" (v. pagine nn. 10 e 11 del ricorso).

In conclusione, il A.A. ha ritenuto che la menzionata motivazione della sentenza impugnata "- nella sua laconicità ed apoditticità - è invero inesistente ed apparente, poichè non consente di ritenere che il giudice di appello sia pervenuto alla decisione finale attraverso l'esame e la valutazione di infondatezza della motivazione della sentenza della CTP e dei motivi di resistenza al gravame proposti dal contribuente" (così a pagina n. 12 del ricorso).

4.2. Con il secondo motivo, il ricorrente ha dedotto, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e la falsa applicazione della L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7, comma 1, e della L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 335, censurando la suindicata sentenza, in quanto basata su un ordine di idee contrastante con il citato orientamento maggioritario della Corte di cassazione (ribadito dalla citata ordinanza di questa del 29 settembre 2017, n. 22900) e con quanto chiarito dalla Corte Costituzionale (sentenza del 6 dicembre 2017, n. 249), che avevano sovvertito il principio stabilito dalle precedenti suindicate pronunce richiamate dalla difesa erariale in appello, secondo le quali il riclassamento poteva essere motivato, una volta verificato

lo scostamento significativo di valore rispetto alla microzona comunale di riferimento, senza che fosse necessario indicare specifiche caratteristiche dell'immobile sottoposto ad accertamento.

In tale direzione, il contribuente ha ribadito che il maggioritario, reiterato orientamento del Giudice di legittimità, anche sulla scorta di quanto chiarito dalla Corte Costituzionale con la citata pronuncia, aveva, invece, chiarito che "una corretta motivazione dell'avviso erariale deve, piuttosto, indicare anche le caratteristiche in concreto dell'immobile o le sue variazioni in base alle quali l'Agenzia ritenga di procedere ad una revisione parziale della classificazione catastale. Così pure, quando si faccia riferimento ad unità immobiliari di raffronto (come nel caso di specie), "il provvedimento deve specificare quali siano le caratteristiche analoghe rilevanti ai fini del giudizio di similarità rispetto all'unità immobiliare oggetto dell'accertamento catastale" (Cass. sez. trib., 30.7.2014, n. 17322)" (v. pagina n. 16 del ricorso).

Ed ha così lamentato che "l'avviso impugnato contiene solo una serie di riferimenti astratti e generici (le fonti presupposte, la procedura seguite, le caratteristiche della microzona asseritamente interessata da consistente rivalutazione immobiliare e sopravvenuta redditività dei cespiti, l'utilizzo di immobili in riferimento), ma non le qualità intrinseche dell'immobile che, in concreto, hanno inciso sul suo diverso classamento, nè tantomeno le caratteristiche analoghe degli immobili assunti in riferimento", aggiungendo che "anche ove la sentenza della CTR afferma che l'Ufficio avrebbe dimostrato di avere considerato la particolarità dell'immobile, non spiega con quale mezzo e quali siano questa particolarità" (così a pagina n. 16 del ricorso).

4.3. Con la terza doglianza, il contribuente ha censurato, in via subordinata, la sentenza in rassegna, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per l'omesso esame della dedotta questione concernente la mancata indicazione nell'avviso delle qualità intrinseche dell'immobile oggetto riclassamento.

4.4. Con il quarto motivo di impugnazione, l'istante ha rimproverato al Giudice dell'appello, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione del principio "iudex iusta alligata e(t) probata iudicare debet" e degli artt. 99, 112, 115 c.p.c., assumendo che la Commissione regionale "ha deciso per un verso in base ad una prova imprecisata e comunque inesistente e per altro verso non ha tenuto conto delle allegazioni e delle prove prodotte dal contribuente" nella parte in cui ha affermato che "l'Ufficio ha poi dimostrato di avere adeguatamente considerato le particolarità dell'unità Immobiliare di cui si tratta, assimilandola ad altri immobili del medesimo luogo, inseriti nello stesso classamento, pur avendo tenuto conto della perizia di parte prodotta..." (v. pagina n. 19 del ricorso).

E ciò perchè - a dire del contribuente - "non sussiste affatto allegazione processuale o prova in atti, tantomeno fornita dall'Ufficio erariale, da cui emerga tale professata considerazione - tantomeno adeguata - delle particolarità dell'unità immobiliare oggetto di riclassificazione. Tant'è che è la stessa Agenzia a sostenere nel proprio appello la validità dell'avviso impugnato in questione "senza che sia necessario indicare specifiche caratteristiche dell'immobile" (così pag. 13 dell'atto di appello, cfr. doc. 6), con ciò confermando di non avere neppure effettuato tale accertamento, in quanto non ritenuto necessario", ponendo altresì in evidenza che "La CTR non si è avveduta che nei precedenti gradi il contribuente aveva fornito piena prova dell'oggettiva mancanza di giustificazione del riclassamento operato in riferimento alle specifiche

caratteristiche dell'immobile allegate dalla parte appellata". (v. pagina n. 20 del ricorso), richiamando sul punto la circostanza che l'immobile era stato oggetto, nell'anno 2012 e solo diciassette mesi prima dell'atto impugnato, di un precedente riclassamento (dalla classe 3 "alla 5"), nonchè la perizia giurata che aveva dato conto dell'inadeguatezza della classe 6 attribuita dall'Ufficio con l'atto impugnato.

4.5. Con la quinta ragione di ricorso il ricorrente ha dedotto, in ordine al paradigma di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, la manifesta illogicità della motivazione della sentenza nella parte in cui ha rappresentato che "l'Ufficio ha poi dimostrato di avere adeguatamente considerato le particolarità dell'unità immobiliare di cui si tratta, assimilandola ad altri immobili del medesimo luogo, inseriti nello stesso classamento, pur avendo tenuto conto della perizia di parte prodotta" (v. pagina n. 24 del ricorso), ponendo l'istante in evidenza l'impossibilità e l'illogicità di tale assunto, giacchè l'avviso di accertamento impugnato risale al 18 novembre 2013, mentre la perizia di parte è stata prodotta in giudizio in data 13 marzo 2017, per cui l'Ufficio non avrebbe mai potuto tener conto nell'avviso impugnato della predetta perizia, osservando, infine, che pure incomprensibile risulta il riferimento che il Giudice regionale ha operato alla procedura docfa, che non ha inciso sulla riclassificazione eseguita dall'Ufficio.

4.6. Con la sesta ed ultima doglianza, il ricorrente ha lamentato, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, l'omessa pronuncia da parte della Commissione regionale in ordine alle "questioni non rinunciate dal contribuente" (v. pagina n. 26 del ricorso) che secondo il ricorrente sarebbe stati erroneamente ritenuti assorbiti dal Giudice dell'appello, costituiti dalla: "1) Errata applicazione del regolamento di cui al D.P.R. n. 138 del 1998"; "2) Non verificabilità dei presupposti e contrasto con lo Statuto del contribuente per difetto della motivazione e degli atti indicati"; "3) Illegittimità della Determina Agenzia del Territorio del 16.2.2005 e della metodologia dello scostamento significativo del 35%; di Spa rità di trattamento"; "4) Illegittimità dell'utilizzo esclusivo dei parametri OMI"; "5) Mancanza della fase endoprocedimentale di interlocuzione con il contribuente"; "6) Mancanza di qualsiasi valutazione tecnica delle caratteristiche tipologiche e costruttive specifiche dell'immobile oggetto di rettifica"; "7) Mancanza dei criteri con cui sono stati selezionati gli immobili oggetto di accertamento"; "8) Motivazioni generiche e prive di riscontro" (così a pagina n. 26 del ricorso).

5. Il ricorso va accolto in relazione ai suoi primi due motivi, che possono essere esaminati congiuntamente, siccome connessi in relazione al dedotto deficit motivazionale, rispettivamente, della sentenza e dell'avviso impugnati, il cui esame assume valore assorbente rispetto allo scrutinio delle restanti doglianze. Di seguito le ragioni.

6. Va premesso, sul piano dei principi affermati in tema di revisione parziale del classamento ai sensi della L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 335, che si è progressivamente consolidato nella riflessione di questa Corte l'orientamento secondo cui "... la ragione giustificativa della revisione parziale del classamento, prevista dalla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, è costituita dalla rilevante modifica di valore degli immobili presenti nella microzona", ponendosi in rilievo che "al momento dell'attribuzione della classe e della rendita catastale, devono essere considerate, insieme al fattore posizionale, le caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare, di cui al D.P.R. n. 138 del 1998, art. 8, comma 7, che assumono, pertanto,

specifica rilevanza in sede di motivazione dell'atto, motivazione 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 (v., ex plurimis, Cass., 12 dicembre 2019, n. 32546; Cass., 28 novembre 2019, n. 31112; Cass. 19 dicembre 2019, n. 29988; Cass., 8 aprile 2019, n. 9770; v. altresì, più di recente, Cass., 24 novembre 2020, n. 26657; Cass., 1 luglio 2020, n. 13390)" (così Cass., Sez. V, 12 maggio 2022, n. 15123, ai cui più ampi contenuti in tale sede è sufficiente rinviare, anche ai sensi dell'art. 118 disp. att. trans. c.p.c., comma 1, u.p.).

6.1. Nello stesso senso è stato chiarito, in fattispecie analoga, che "Il quadro normativo essenziale di riferimento, in materia di classamento e revisione delle rendite catastali, è qui costituito:

- dalla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, secondo cui: "La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato è aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 339. L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima";

- dal D.P.R. n. 138 del 1998, art. 2 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione della L. 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, commi 154 e 155), in base al quale: "Articolazione del territorio comunale in microzone 1. La microzona rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari. 2. I comuni provvedono a delimitare nell'ambito del proprio territorio, le microzone, in base ai criteri definiti nel presente articolo e nelle norme tecniche allegate al presente regolamento, con la lettera A".

Rilevano poi il provvedimento dell'Agenzia del Territorio 16 febbraio 2005 sulle modalità di aggiornamento del valore medio di mercato L. n. 311 del 2004, ex art. 1, comma 335, e sulla individuazione della soglia minima di significatività (35%) di scostamento nel rapporto tra valore medio di mercato ed il corrispondente valore medio catastale rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Per il caso specifico di Roma Capitale emergono ancora:

- la Delib. Consiliare 29 novembre 2001, n. 136, di approvazione della suddivisione del territorio cittadino in n. 238 microzone;

- la deliberazione consiliare n. 5 dell'11 ottobre 2010, di richiesta all'amministrazione finanziaria della revisione dei classamenti relativi a talune microzone comunali, tra cui quella dedotta nell'avviso opposto" (così, Cass., Sez. T, 7 febbraio 2022, n. 3852).

6.2. Detta pronuncia, dando seguito "all'orientamento interpretativo di legittimità recentemente formatosi, ed in via di ulteriore consolidamento", ha ribadito che "Sul piano strettamente motivazionale (che è quello qui dirimente), si è anche osservato (Cass. 19810/19 cit.) che:

- il coefficiente esplicativo minimo dell'accertamento L. n. 311 del 2004, ex art. 1, comma 335, non si discosta dai parametri generali di cui alla L. n. 212 del 2000, art. 7 e L. n. 241 del 1990, art. 3, fermo restando, per la specificità della materia catastale, il più gravoso onere motivazionale in linea generale gravante sull'amministrazione allorquando il riclassamento intervenga d'ufficio, e non a seguito di procedura partecipata Docfa (Cass. 31809/18, 12777/18 ed innumerevoli altre);

- non basta la sola indicazione del rapporto di scostamento tra i valori medi di catasto e mercato, quando tale indicazione non si associ alla valutazione caso per caso del singolo immobile, con specifico richiamo ai parametri estimativi e classificatori generali, pur sempre operanti, D.P.R. n. 138 del 1998, ex art. 8;

- fermo restando il richiamo all'elemento puramente "posizionale" (inclusione dell'unità immobiliare nella microzona omogenea), occorre che l'avviso dia conto pure dell'elemento "edilizio" in ragione della singola unità immobiliare e del fabbricato che la ricomprende, "non essendo sostenibile che tutti gli immobili di una stessa zona abbiano necessariamente la medesima classe".

Va detto che si tratta di interpretazione confortata dal giudice delle leggi (C. Cost. sent. 249/17) il quale - come si è accennato - è intervenuto per dichiarare non fondata la questione di legittimità costituzionale della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, in relazione all'art. 53 Cost., posto che "la scelta del legislatore non presenta profili di irragionevolezza ai fini del rispetto del principio della capacità contributiva, in quanto la 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, sicchè può ritenersi non irragionevole che l'accertamento di una modifica del valore degli immobili presenti in una determinata microzona comporti una ricaduta sulla rendita catastale, il cui conseguente adeguamento, proprio in quanto espressione di una accresciuta capacità contributiva, è volto in sostanza a eliminare una sperequazione esistente a livello impositivo".

Sennonchè: "il carattere "diffuso" dell'operazione comporta che debba essere assolto in maniera rigorosa l'obbligo di motivazione in merito agli elementi che hanno, in concreto, interessato una determinata microzona, così da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento".

Ha infatti osservato la Corte che: "è bene ricordare, peraltro, 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"" (così, ancora, Cass., Sez. T, 7 febbraio 2022, n. 3852).

6.3. In tale direzione, si è ulteriormente precisato che:

- "se l'Amministrazione intende procedere alla revisione del classamento ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, deve seguire un iter scomponibile, sul piano funzionale, in due fasi. Nella prima fase, ha l'onere di accertare i presupposti di fatto che legittimano la c.d. riclassificazione di massa. Nella seconda fase l'Amministrazione ha l'onere di individuare ed applicare i parametri, i fattori determinativi ed i criteri di riclassificazione della singola unità immobiliare";

- Va quindi disatteso il precedente ed isolato arresto (Cass. 21176/2016) secondo il quale la revisione del classamento della L. n. 311 del 2004, ex art. 1, comma 335, non deve ritenersi condizionata alle specifiche tecniche dell'unità immobiliare, bensì esclusivamente a parametri relativi alla microzona di appartenenza, salva la possibilità di prova contraria" (così Cass., Sez. VI/T, 2 marzo 2022, n. 6802, che cita sul punto Cass., Sez. V, 14 dicembre 2019, n. 33031).

6.4. In termini ampiamente esaustivi, tale ultima ordinanza del 14 dicembre 2019, n. 33031 (richiamando Cass., Sez. 5 civ., 17 settembre 2019, n. 23046) ha posto in rilievo, con riferimento alla prima fase della valutazione sopra menzionata, che:

a. "... non può, dunque, ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento in termini sintetici, e quindi generici, al rapporto tra valore di mercato e valore catastale nella microzona, considerata rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, e al relativo scostamento, oltre che ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, senza specificare le fonti, i modi, i tempi e i criteri con cui questi dati sono ricavati ed elaborati";

b. "L'Amministrazione è anche tenuta ad indicare in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l'area alla riqualificazione, non essendo sufficiente far richiamo ad espressioni di stile o a generici fatti notori del tutto avulsi dalla situazione concreta";

c. "è necessario che siano esattamente identificati, calcolati, rilevati ed elaborati i quattro parametri prescritti dalla norma (ndr. del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, art. 8, comma 7) e cioè: il valore medio di mercato della microzona (per mq); il valore catastale medio della microzona; il valore di mercato medio per l'insieme di tutte le microzone; il valore catastale medio per l'insieme di tutte le microzone", con le specifiche indicate nella parte motiva della menzionata pronuncia, ai cui più ampi contenuti si rinvia.

Con riferimento, invece, alla seconda fase della valutazione, la citata ordinanza (richiamando altresì Cass., Sez. 5 civ., 23 luglio 2019, n. 19810), ha chiarito che l'avviso di accertamento deve essere adeguatamente motivato in ordine agli elementi che, in concreto, hanno inciso sulla revisione in relazione al singolo immobile, dando conto delle ragioni per le quali il significativo aumento del valore medio di mercato degli immobili siti nella microzona "anomala" abbia avuto una ricaduta (e in quali termini di classamento e di rendita catastale) sulla specifica unità immobiliare che viene assoggettata al riclassamento, illustrando il metodo utilizzato per eseguire l'intervento perequativo, mediante l'indicazione delle operazioni compiute e dei dati utilizzati.

7. Ciò posto, va riconosciuto che la Commissione tributaria regionale, nella sentenza in rassegna, non ha fatto buon governo delle norme di riferimento, le quali risultano in effetti violate.

L'avviso di classamento in esame, di cui si è specificamente segnalata la sua presenza negli atti del giudizio e che è stato riassunto nei suoi contenuti motivazionali nel ricorso, nel rispetto dei requisiti autosufficienza e di specificità di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6 (nei termini chiariti da Cass. sez. un. 8950 del 2022 e Cass., Sez. T., 7 marzo 2023, n. 6782), ha dato atto della consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare e della connessa redditività della microzona (Omissis) - e dell'inadeguatezza dei precedenti classamenti ed ha precisato - per quel che ora occupa - che la classe viene determinata considerando, in primo luogo, il contesto urbano e, in secondo luogo, le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare.

Senonchè, dopo tale corretta premessa, l'avviso si è ridotto a rappresentare che la classe 6 è stata attribuita "in considerazione prioritariamente della posizione dell'unità immobiliare all'interno della zona censuaria e della microzona quali sopra descritta e della migliorata qualità di tale contesto urbano, che ne ha determinato un diverso apprezzamento sul mercato immobiliare... ", il che consente di ribadire, nell'analogia della fattispecie, quanto affermato dalla citata pronuncia di questa Corte, che ha riscontrato, nel delineato contesto motivazionale dell'atto impositivo, l'omessa indicazione "dei presupposti fattuali della revisione attributiva di maggiore rendita, posto che esso:

- riferisce sia della riscontrata consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare della microzona interessata (e relativa redditività) siccome derivante da interventi di riqualificazione urbana ed edilizia della medesima, sia dello scostamento reddituale degli attuali estimi catastali (sebbene già oggetto di revisione negli anni '88-'89) per effetto della progressiva trasformazione urbana e socio-economica riscontrata sul territorio, senza tuttavia specificare in alcun modo in che cosa tali interventi di affermata riqualificazione siano consistiti;

- assume quale elemento estimativo prioritario (ma sostanzialmente esclusivo) la circostanza che l'unità immobiliare oggetto di revisione sia posizionata all'interno della zona censuaria e della microzona descritta e fatta oggetto della riqualificazione del contesto urbano determinante il maggior apprezzamento di mercato, senza tuttavia indicare alcun elemento concernente le caratteristiche assunte dall'unità in questione e l'incidenza in concreto su di essa esercitata dalla riqualificazione di microzona (lacuna che svuota di contenuto anche il richiamo alla valutazione comparativa con altre unità di cui si assume apoditticamente la similarità).

Sicchè pare esattamente richiamabile, nella concretezza della fattispecie, quanto osservato da Cass. 19810/19 cit., secondo cui: "(...) la CTR non si è uniformata al predetto principio in quanto ha ritenuto sufficientemente motivato un atto basato esclusivamente sulla revisione generalizzata del classamento degli immobili compresi in una medesima microzona, e sul riferimento ad immobili similari non per caratteristiche catastali, ma per la mera collocazione nella medesima zona, in mancanza di qualsiasi specificazione in ordine ai vantaggi ritraibili concretamente dai singoli immobili interessati rispetto ad imprecisati miglioramenti dei servizi di trasporto pubblico e della qualità del contesto urbano (...)".

Il carattere "diffuso" o "di massa" del riclassamento operato dalla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335 - a sua volta giustificato dal riferimento della procedura ad interi comparti del territorio comunale da ritenersi per definizione omogenei - non può, neppure nel presente caso, consentire una motivazione stereotipata, "di stile", ed ancorata a generiche considerazioni di notorietà.

Esso richiede pur sempre, secondo quanto osservato anche dalla C. Costituzionale cit. proprio in ragione del suddetto carattere, l'indicazione in avviso di richiami sufficientemente concreti, verificabili ed individualizzanti quanto ai fattori di riqualificazione urbana della microzona ed a loro incidenza di classamento sulla destinazione, tipologia, profilo caratteristico e redditività dell'immobile considerato" (così, ancora, Cass., Sez. T, 7 febbraio 2022, n. 3852).

Va aggiunto che il tenore dell'atto impugnato, per come riassunto nei suoi tratti essenziali nel ricorso, nemmeno indica i criteri con cui sono stati acquisiti e valutati i dati relativi al rapporto tra valore di mercato e valore catastale nella microzona, nè quelli relativi all'insieme delle altre microzone comunali.

8. Alla luce di tali considerazioni deve allora riconoscersi che l'avviso di accertamento non risulta motivato in ordine agli elementi che, in concreto, hanno inciso sulla revisione in relazione alle caratteristiche proprie del singolo immobile.

8.1. Analogo difetto di motivazione colpisce la sentenza impugnata in relazione al dirimente profilo sopra considerato nella parte in cui ha affermato che "L'Ufficio ha poi dimostrato di avere adeguatamente considerato la particolarità dell'unità immobiliare di cui si tratta, assimilandola agli altri immobili del medesimo luogo, inseriti nello stesso classamento, pur avendo tenuto conto della perizia di parte prodotta; inoltre, non può avere alcuna rilevanza o influenza la precedente procedura DOCFA" (così nella sentenza impugnata).

Dette valutazioni, infatti, non risultano accompagnate da alcuna giustificazione argomentativa, non essendo stato indicato in cosa sia consistita la particolarità dell'unità immobiliare considerata dall'Ufficio, quali fossero le caratteristiche edilizie degli altri immobili del medesimo luogo ed inseriti nello stesso classamento ed in che modo si sia tenuto conto della perizia di parte prodotta, peraltro postuma rispetto all'accertamento.

In tali termini, la suddetta motivazione è solo apparente, ipotesi questa che ricorre, secondo l'orientamento ampiamente consolidato di questa Corte, qualora essa, pur graficamente e, quindi, materialmente esistente, come parte del documento in cui consiste il provvedimento

giudiziale, non renda tuttavia percepibili le ragioni della decisione, perchè costituita da argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere l'iter logico seguito per la formazione del convincimento, non consentendo, in tal modo, alcun effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice, così da non attingere la soglia del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111 Cost., comma 6 (cfr., su tali principi, anche da ultimo, Cass., Sez. T, 31 gennaio 2023, n. 2689 e, tra le tante, a partire da Cass., Sez. U., 7 aprile 2014, n. 8053, Cass., 1 marzo 2022, n. 6626; Cass., Sez. T., 23 settembre 2022, che richiama Cass., Sez. U. 19 giugno 2018, n. 16159 (p. 7.2.), che menziona Cass., Sez. U. 3 novembre 2016, n. 22232; Cass. Sez. U., nn. 22229, 22230, 22231, del 2016, Cass., Sez. U., 24 marzo 2017, n. 766; Cass., Sez. U., 9 giugno 2017, n. 14430 (p. 2.4.); Cass., Sez. U., 18 aprile 2018, n. 9557 (p. 3.5.), Cass., Sez. U., 27 dicembre 2019, n. 34476 (che cita, in motivazione, Cass., Sez. U., 18 aprile 2018, n. 9558 e Cass., Sez. U., 31 dicembre 2018, n. 33679).

9. Alla stregua delle considerazioni sopra svolte il ricorso va, quindi, accolto nei suoi primi due assorbenti motivi, il che conduce alla cassazione della sentenza impugnata.

9.1. Non solo. Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, sussistono i presupposti per la decisione nel merito ex art. 384 c.p.c., comma 1, seconda parte, accogliendo il ricorso introduttivo di parte contribuente, in ragione della nullità dell'atto impugnato.

10. Le spese dell'intero giudizio vanno interamente compensate tra le parti, in considerazione del progressivo consolidarsi in corso di causa del menzionato indirizzo interpretativo di legittimità.

P.Q.M.

la Corte accoglie il primo ed il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso introduttivo di parte contribuente ed annulla l'atto impugnato. Compensa tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Conclusione

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

Depositato in Cancelleria il 14 giugno 2023

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza

