

Sentenza del 20/02/2023 n. 5267 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. - Con sentenza n. 4734/I/19, depositata il 31 luglio 2019, la Commissione tributaria regionale del Lazio ha rigettato l'appello proposto da S. Italia Spa , così confermando il decisum di prime cure che, a sua volta, aveva disatteso l'impugnazione di tre avvisi di accertamento recanti rettifica delle rendite catastali proposte dalla contribuente, con dichiarazione docfa, in relazione a tre unità immobiliari classate nella categoria D/8.

1.1 - Il giudice del gravame ha rilevato che:

- le unità immobiliari in contestazione costituivano parte integrante di "un complesso immobiliare costituito da ambienti interrati e contigui, realizzati all'interno del parcheggio sorto nel perimetro della storica "(---)" zona molto prestigiosa" ove si svolgevano "attività economiche/produttive con finalità di tipo Ristorazione, medico/estetica e ludico/ricreativo, oltre che ad attività sportive" con "elevata remuneratività";

- i valori presi in considerazione, ai fini della stima, facevano "riferimento ad analoghi immobili siti nel Comune di Roma nella stessa micro-zona";

- gli avvisi di accertamento dovevano ritenersi correttamente motivati in quanto, - secondo dicta della giurisprudenza di legittimità, - la rettifica della rendita era conseguita dallo svolgimento della procedura docfa, e sulla base di una stima diretta delle unità immobiliari che, peraltro, era stata preceduta da un sopralluogo svolto in contraddittorio col dichiarante.

2. - S. Italia Spa ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di tre motivi, illustrati con memoria; resiste con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

Fissato all'udienza pubblica del 1 dicembre 2022, il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dal D.L. n. 137 del 2020, art. 23, comma 8-bis, conv. in L. n. 176 del 2020, e dal sopravvenuto D.L. n. 228 del 2021, art. 16, comma 1, conv. in L. n. 15 del 2022, senza l'intervento in presenza del Procuratore Generale, che ha depositato conclusioni scritte, e dei difensori delle parti, che non hanno fatto richiesta di discussione orale.

Motivi della decisione

1. - Col primo motivo, formulato ai sensi dell' art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione di legge con riferimento alla L. n. 212 del 2000, art. 7, ed alla L. n. 241 del 1990, art. 3, e censura, in sintesi, la rilevata compiutezza motivazionale degli avvisi di accertamento sull'assunto che gli stessi si risolvevano nella mera contrapposizione di

una rendita catastale difforme da quella oggetto della proposta di cui alla dichiarazione docfa e senz'alcuna esplicitazione degli specifici criteri positivi a fondamento, avuto riguardo, in particolare, a quelli comparativi (unità immobiliari "oggetto di comparazione") che, in effetti, non risultavano esplicitati.

Il secondo motivo, ai sensi dell' art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, espone la denuncia di nullità della gravata sentenza per violazione del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 36, comma 2, n. 4, e art. 61, degli artt. 112 e 132 c.p.c., comma 2, n. 4, dell'art. 118 d.a. c.p.c., e dell'art. 111 Cost., commi 6 e 7.

Si assume, in sintesi, che nel definire la lite contestata il giudice del gravame, - appiattendosi acriticamente sulle posizioni espresse dall'amministrazione, - non aveva dato conto delle ragioni poste a fondamento del decisum, avuto riguardo alle deduzioni svolte da essa esponente in ordine alla specificità delle unità immobiliari in contestazione, - realizzate in funzione strumentale ad un parcheggio, e solo successivamente riadattate alle rilevate finalità commerciali, ubicate in piani sotterranei (e, perciò, prive di luce naturale) ed accessibili (solo) dai fruitori del parcheggio, - ed alle stesse emergenze delle prodotte relazioni tecniche di parte che, a loro volta, avevano evidenziato la necessità di un adeguato deprezzamento dei valori accertati in relazione all'epoca di ultimazione dei lavori ed alle stesse specificità sopra rilevate.

Il terzo motivo, anch'esso formulato ai sensi dell' art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, espone la denuncia di violazione e falsa applicazione di legge con riferimento al D.P.R. n. 1142 del 1949, artt. 28 e 30, deducendo la ricorrente che la stima operata dall'amministrazione, - incentrata sulla determinazione del capitale fondiario secondo il valore venale delle unità immobiliari desunto dal costo di ricostruzione, piuttosto che secondo il loro valore di mercato (attesa l'impossibilità di "attingere ad una mera comparazione per l'oggettiva inesistenza di termini di confronto"), - si poneva in contrasto con le stesse linee guida adottate nella circolare n. 6/2012, del 30 novembre 2012, ed alla cui stregua il costo di ricostruzione andava adeguatamente deprezzato.

2. - Il primo motivo di ricorso è destituito di fondamento e va senz'altro disatteso.

2.1 - Occorre premettere che, come reso esplicito dai (trascritti) contenuti degli avvisi di accertamento in contestazione, - e, per vero, dai contenuti degli stessi successivi motivi di ricorso i quali, per l'appunto, pongono in evidenza l'effettivo parametro legale di fondamento della rettifica catastale, - la rideterminazione della rendita castale è stata, nella fattispecie, operata sulla base di una stima incentrata sul cd. costo di ricostruzione delle unità immobiliari, costo che costituisce criterio legale di determinazione del capitale fondiario che il dato normativo (D.P.R. n. 1142 del 1949, art. 28, comma 2) colloca in posizione alternativa a quello che (diversamente) ha riguardo al valore di mercato desunto dai "prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe" (art. 28, c. 1, cit.; sull'alternatività dei criteri in questione v., ex plurimis, Cass., 21 ottobre 2022, n. 31269; Cass., 16 aprile 2020, n. 7854; Cass., 22 maggio 2019, n. 13778).

2.2 - Tanto premesso, deve allora rimarcarsi che, - con riferimento all'atto di classamento adottato, così come nella fattispecie, in esito alla procedura docfa connotata, come si è rilevato, da una "struttura fortemente partecipativa", - la Corte, secondo un risalente, e consolidato

orientamento interpretativo, ha statuito che l'obbligo di motivazione "deve ritenersi osservato anche mediante la mera indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'ufficio... e della classe conseguentemente attribuita all'immobile, trattandosi di elementi idonei a consentire al contribuente, mediante il raffronto con quelli indicati nella propria dichiarazione, di intendere le ragioni della classificazione, sì da essere in condizione di tutelarsi mediante ricorso alle commissioni tributarie"; ed ha, in particolare, rimarcato che, - laddove viene in rilievo quale presupposto, e fondamento (motivazionale), dell'avviso di classamento, - la stima diretta dell'unità immobiliare (R.D.L. n. 652 del 1939, art. 10; D.P.R. n. 1142 del 1949, artt. 8 e 30) esplicita "un giudizio sul valore economico dei beni classati di natura eminentemente tecnica, in relazione al quale la presenza e l'adeguatezza, o non, della motivazione rilevano ai fini, non già della legittimità ma, della attendibilità concreta del giudizio cennato, e, in sede contenziosa della verifica della bontà delle ragioni oggetto della pretesa (v., ex plurimis, Cass., 16 aprile 2020, n. 7854; Cass., 13 novembre 2019, n. 29373; Cass., 9 luglio 2018, n. 17971; Cass., 3 febbraio 2014, n. 2268; Cass., 21 luglio 2006, n. 16824; Cass., 7 giugno 2006, n. 13319).

2.3 - E', dunque, destituita di fondamento la censura che parte ricorrente articola con riferimento alla necessaria esplicitazione dei criteri comparativi (unità immobiliari "oggetto di comparazione") per l'evidente ragione che la stima risultava incentrata sul costo di ricostruzione delle unità immobiliari piuttosto che sul valore di mercato di unità immobiliari (comparabili); rilievo, questo, che rende allora inconferente l'evocazione di un precedente della Corte che, peraltro, pur rilevava come l'avviso di accertamento, - oltrechè su "di un generico criterio sintetico comparativo", - risultasse fondato "sulla scorta di presunte stime eseguite dall'ufficio del Territorio (non trascritte e neppure allegate all'atto impositivo)." (Cass., 7 marzo 2019, n. 6633).

3. - Del pari destituito di fondamento è il secondo motivo di ricorso.

3.1 - La Corte ha ripetutamente statuito che deve intendersi apparente la motivazione che, pur essendo graficamente (e, quindi, materialmente) esistente, come parte del documento in cui consiste il provvedimento giudiziale, non renda tuttavia percepibili le ragioni della decisione, perchè consistente di argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere l'iter logico seguito per la formazione del convincimento, di talchè essa non consente alcun effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice (Cass. Sez. U., 3 novembre 2016, n. 22232; v., altresì, Cass., 18 settembre 2019, n. 23216; Cass., 23 maggio 2019, n. 13977; Cass., 7 aprile 2017, n. 9105; Cass. Sez. U., 24 marzo 2017, n. 7667; Cass. Sez. U., 3 novembre 2016, n. 22232; Cass. Sez. U., 5 agosto 2016, n. 16599).

3.2 - Nella fattispecie la gravata sentenza ha reso esplicita, ed inequivoca, la ratio decidendi che è posta a fondamento del decisum nè può ritenersi ridondare in un vizio di nullità della pronuncia tanto l'omessa considerazione degli argomenti, e fatti, probatori, adottati a sostegno della denunciata illegittimità della rettifica catastale, - il cui rilievo va ascritto al (diverso) parametro del sindacato di legittimità che può essere devoluto alla Corte in punto di riesame degli accertamenti in fatto operati dal giudice del merito (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), - quanto l'erronea sussunzione, secondo l'ordine degli accertamenti effettivamente svolti, della fattispecie

concreta nella disposizione normativa, evenienza questa che, come anticipato, va ricondotta alla censura di cui al terzo motivo di ricorso.

4. - Il terzo motivo di ricorso è, per converso, fondato, e va accolto.

4.1 - I rilievi sin qui svolti in ordine al criterio legale che ha informato le rettifiche catastali in contestazione rendono, difatti, evidente che, - a fronte di un procedimento di stima (cd. indiretto) correlato al cd. costo di ricostruzione delle unità immobiliari, - il giudice del merito, - confermando, sul punto, le conclusioni già raggiunte dal giudice del primo grado di giudizio, - ha erroneamente operato il riscontro di adeguatezza, e concludenza, del giudizio estimativo dell'amministrazione alla stregua del (diverso) criterio legale di rettifica che, come detto, ha riguardo al valore di mercato desunto dai prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe (secondo, quindi, criteri comparativi).

Ne consegue, così, la fondatezza del denunciato vizio di sussunzione della fattispecie concreta, il giudizio estimativo dell'amministrativo dovendo, nella fattispecie, essere condotto secondo gli elementi di fattispecie idonei ad evidenziare (non la comparazione tra unità immobiliari ma) il costo di ricostruzione delle unità immobiliari; costo da determinare in relazione al biennio estimativo di legge (1988/1989) e, quanto anche al dedotto deprezzamento, tenendo conto dei contenuti regolativi della circolare adottata dall'amministrazione (circolare n. 6 del 30 novembre 2012) che è stata normativizzata, - in punto di determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, - dalla L. 23 dicembre 2014, n. 190, art. 1, comma 244.

5. - L'impugnata sentenza va, pertanto, cassata in relazione al motivo accolto con rinvio della causa, anche per la disciplina delle spese del giudizio di legittimità, alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio che, in diversa composizione, procederà al riesame della controversia attenendosi all'ordine degli accertamenti sopra esposto.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il terzo motivo di ricorso e rigetta il primo ed il secondo motivo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione.

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

Depositato in Cancelleria il 20 febbraio 2023

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza