

Giurisprudenza - CORTE DI CASSAZIONE - Ordinanza 10 maggio 2023, n. 12676

Tributi - Avviso di accatastamento catastale - Atto di "riclassamento" - Revisione del classamento catastale di immobili urbani - Valutazione di congruità del classamento - Procedura Docfa - Accoglimento

Rilevato che

1. C.F. proponeva ricorso davanti alla Commissione tributaria provinciale di Como avverso l'avviso di accatastamento catastale con il quale l'Ufficio aveva proceduto a rettifica della determinazione di classamento e rendita catastale da lui proposta con Docfa di aggiornamento catastale, per cui veniva accertata la rendita Cl. 5 (abitazione in villa) a correzione della proposta A/7 Cl. 4 (abitazione in villino), relativamente ad una unità immobiliare sita nel Comune di (...), consistente in un fabbricato residenziale unifamiliare posto su tre piani ed avente una superficie catastale complessiva pari a mq 444 completata da giardino di mq 2.500.
2. La Commissione tributaria provinciale rigettava il ricorso.
3. Sull'appello del contribuente, la Commissione tributaria regionale Lombardia accoglieva il gravame, rilevando che le caratteristiche delle unità immobiliari poste a confronto erano differenti, essendo di notevole maggior pregio, e, dunque, non comparabili, laddove il degrado dell'attribuzione di valore catastale rispetto al classamento del 1994 operato dall'Ufficio si giustificava sulla base dell'incuria manutentiva e della eliminazione della piscina in precedenza esistente.
4. Avverso la sentenza della CTR ha proposto ricorso per cassazione l'Agenzia delle Entrate sulla base di due motivi. C.F. ha resistito con controricorso.

Considerato che

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la "violazione e falsa applicazione del d.p.r. n. 138 del 1998, art. 8, commi 1, 2, 3, 5, 6 e 7", in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per aver la CTR considerato solo le caratteristiche estrinseche, che rilevano ai soli fini della classe, e non anche quelle intrinseche, che invece rilevano ai fini della individuazione della categoria catastale in contestazione.

1.1. Il motivo è infondato.

Come condivisibilmente evidenziato dal resistente, la motivazione dell'atto di "riclassamento" non può essere integrata dall'Amministrazione finanziaria nel giudizio di impugnazione avverso lo stesso (Sez. 5, Sentenza n. 25450 del 12/10/2018), poiché la sufficienza della predetta motivazione va apprezzata con giudizio ex ante, basato sull'idoneità degli elementi ivi enunciati a consentire l'effettivo esercizio del diritto di difesa (Cass., Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 14931 del 14/07/2020).

Orbene, nel caso di specie, come rilevato dalla CTR, la ragione fondante della ripresa fiscale consisteva, alla stregua di quanto indicato nell'avviso di accertamento, nella valutazione comparativa della unità immobiliare in oggetto con altre due limitrofe, ritenute "simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologia edilizia, schema distributivo, dotazioni impiantistiche)".

In tema di revisione del classamento catastale di immobili urbani, la motivazione dell'atto, in conformità alla l. n. 662 del 1996, art. 3 comma 58, non può limitarsi a contenere l'indicazione della consistenza, della categoria e della classe attribuita dall'agenzia del territorio, ma deve invece specificare, a pena di nullità, ai sensi della l. n. 212 del 2000, art. 7, comma 1, a quale presupposto la modifica debba essere associata, se al non aggiornamento del classamento o, invece, alla palese incongruità rispetto a fabbricati similari; in questa seconda ipotesi l'atto impositivo dovrà indicare la specifica individuazione di tali fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li renderebbero similari all'unità immobiliare oggetto di riclassamento, consentendo in tal modo al contribuente il pieno esercizio del diritto di difesa nella

successiva fase contenziosa conseguente alla richiesta di verifica dell'effettiva correttezza della riclassificazione. In applicazione di tale principio, Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 25037 del 23/10/2017 ha affermato che il contenuto della motivazione non può essere integrato a posteriori.

Ragion per cui correttamente la CTR ha concentrato le proprie attenzioni sulle caratteristiche delle due ville poste in comparazione con l'unità immobiliare in esame.

Del resto, premesso che in tema di classamento, il metodo di valutazione, per gli immobili della categoria ordinaria, è quello della stima comparativa, basata sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e sulla sua ubicazione, in relazione alla tariffa prevista per la classe di appartenenza, è evidente che la valutazione, non censurabile nella presente sede, in termini di disomogeneità degli immobili asseritamente simili, per quanto fondata sulle caratteristiche estrinseche (in particolare, avuto riguardo, a questi ultimi, siccome ubicati in comprensori privati custoditi - resort - nella zona più esclusiva di (...), dotati di caratteristiche strutturali - zona panoramicamente favorita - e di servizio - ingresso privato con videosorveglianza, aree riservate e funzionalizzate - di notevole pregio), già è di per sé sufficiente (vale a dire, a prescindere dalla comparabilità delle caratteristiche intrinseche) per pervenire alla conclusione di ritenere non fondato il nuovo classamento operato dall'Ufficio (e, quindi, immotivato l'atto di revisione del classamento catastale).

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che era stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), per non aver la CTR considerato che era stato il contribuente a denunciare che l'immobile aveva categoria e classe corrispondenti a quelle accertate (vale a dire, cat. A/8, cl. 5), salvo poi proporre una rendita inferiore declassando l'immobile.

2.1. Il motivo è fondato.

Per quanto non si possa, all'evidenza, far dipendere la valutazione di congruità del classamento (da basarsi su elementi oggettivi) da un comportamento del contribuente (consistito nell'aver attribuito in precedenza all'immobile la categoria e la classe poi accertata) la CTR ha sinteticamente indicato le ragioni (rappresentate dalla incuria manutentiva emergente dalle fotografie e dalla demolizione della piscina in precedenza esistente) per le quali si giustificava il degrado dell'attribuzione di valore catastale rispetto al più elevato classamento operato dall'Ufficio nel 1994.

Orbene, premesso che la procedura Docfa è una procedura collaborativa, occorre pur sempre di valutare la effettiva sussistenza di fatti nuovi rispetto al classamento originario o a quello proposto, da provare da parte del contribuente. In quest'ottica, mentre la demolizione è un fatto nuovo oggettivo e duraturo (come tale incidente sicuramente sul classamento), l'incuria manutentiva è rilevante rispetto al classamento solo nel caso in cui si riferisca ad una omessa manutenzione straordinaria (altrimenti - cioè se rapportata alla manutenzione ordinaria - trattandosi di fatti temporanei facilmente risolvibili).

Quindi, se è vero che la CTR ha accertato (oltre alla demolizione della piscina) anche "l'incuria manutentiva emergente dalle fotografie", tuttavia tale statuizione potrebbe rivelarsi non esaustiva ai fini del corretto classamento, tenuto conto di quanto rilevato.

La CTR ha altresì del tutto omesso di chiarire se gli eventi denunciati dal contribuente al fine di giustificare la variazione con Docfa siano sopravvenuti rispetto al classamento originario del 1972 o a quello del 1994.

Viceversa, nessuna rilevanza può attribuirsi di per sé alla circostanza che il contribuente, in sede di sopralluogo, avesse impedito ai tecnici di effettuare le foto al fabbricato, atteso che non viene neppure dedotto in che termini questa opposizione (o mancata collaborazione) abbia inciso sulla valutazione finale.

3. Alla stregua delle considerazioni che precedono, il ricorso merita accoglimento con riferimento al secondo motivo. Ne deriva la cassazione sul punto della sentenza impugnata ed il rinvio della causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia.

P.Q.M.

Rigetta il primo motivo del ricorso, accoglie il secondo, cassa la sentenza impugnata con riferimento al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia in differente composizione.