

CORTE DI CASSAZIONE
Ordinanza 21 novembre 2023, n. 32345

Svolgimento del processo

1. - sulla base di cinque motivi, illustrati con memoria, A.A. e B.B. ricorrono per la cassazione della sentenza n. 3891, depositata il 26 giugno 2019, con la quale la Commissione tributaria regionale del Lazio ha rigettato l'appello proposto dagli stessi odierni ricorrenti, così confermando il decisum di prime cure che, a sua volta, aveva disatteso l'impugnazione di un avviso di accertamento catastale col quale, in applicazione della L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 335, era stata rideterminata classe e rendita catastale di due unità immobiliari (classate nelle categorie A/2 e C/1) site in (Omissis) (in catasto al fol. (Omissis));

- l'Agenzia delle Entrate si è tardivamente costituita al fine di partecipare alla discussione del ricorso.

Motivi della decisione

1. - il ricorso è articolato sui seguenti motivi:

1.1 - il primo motivo, formulato ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, espone la denuncia di nullità della gravata sentenza per violazione dell'art. 132 c.p.c., del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, art. 36, comma 2, n. 2, e dell'art. 111 Cost., sull'assunto che il decisum di rigetto dell'appello poggiava su di una motivazione meramente apparente in quanto assertiva ed apodittica, motivazione che teneva in non cale il complesso delle ragioni esposte a fondamento dell'impugnazione dell'avviso di accertamento catastale e delle corrispondenti allegazioni istruttorie;

1.2 - il secondo motivo, anch'esso formulato ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, reca la denuncia di violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., sull'assunto che il giudice del gravame aveva omesso di esaminare, e valutare, le allegazioni istruttorie - in specie una consulenza tecnica con allegato fotografico - e deduzioni che davano conto della incongruità dell'operato riclassamento catastale;

1.3 - col terzo motivo, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, i ricorrenti denunciano violazione di legge con riferimento alla L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7, deducendo, in sintesi, che la motivazione dell'avviso di accertamento si risolveva nella esposizione di dati (anche provvedimentali) di regolazione della fattispecie, e, quindi, nella generica indicazione della microzona di riferimento, e delle relative connotazioni (in tesi di rivalutazione del patrimonio immobiliare), senz'alcuna esplicitazione degli effettivi presupposti della procedura di riclassamento, e dei criteri impiegati per il loro accertamento, ed avuto riguardo, altresì, tanto al fattore posizionale quanto alla stessa unità immobiliare presa in considerazione (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, artt. 8 e 9); così che erano rimaste del tutto inesprese le ragioni che, nella fattispecie, giustificavano la rideterminazione della classe di merito delle unità immobiliari;



1.4 - col quarto motivo, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, i ricorrenti denunciano violazione di legge con riferimento al D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, artt. 54 e 61, ed al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, art. 8, deducendo che l'avviso di accertamento catastale avrebbe dovuto ritenersi illegittimo in difetto del previo esperimento di un sopralluogo;

1.5 - il quinto motivo, formulato ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, espone la denuncia di violazione di legge con riferimento alla L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 335, al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, art. 9, alla L. 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 154, lett. e), ed agli artt. 23, 24 e 53 Cost., assumendo i ricorrenti l'illegittimità della lettura data dall'amministrazione alla disposizione di cui all'art. 1, comma 335, cit., al fine del riclassamento catastale diversamente risultando necessario (oltrechè la documentata modifica di valore degli immobili presenti nella microzona) la specifica considerazione delle connotazioni tipologiche delle unità immobiliari rispetto alla cui classe di merito detta modifica di valore costituisce una mera spia giustificativa dell'avvio del procedimento di revisione catastale;

2. - il primo motivo di ricorso è destituito di fondamento;

2.1 - in termini generali le Sezioni Unite della Corte hanno statuito che la riformulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, disposta dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54 conv., con modificazioni, in l. 7 agosto 2012 n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 preleggi, come riduzione al minimo costituzionale del sindacato di legittimità sulla motivazione; pertanto, è denunciabile in Cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sè, purchè il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; tale anomalia si esaurisce nella mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico, nella motivazione apparente, nel contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili e nella motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di sufficienza della motivazione (Cass. Sez. U., 22 settembre 2014, n. 19881; Cass. Sez. U., 7 aprile 2014, n. 8053);

- si è quindi ripetutamente precisato che deve ritenersi 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 consiste 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);

2.2 - nella fattispecie la gravata sentenza dà compiutamente conto delle ragioni che sono state poste a fondamento del decisum nè la violazione di legge, di cui in immediato seguito si darà conto, può ridondare nel denunciato vizio di nullità della sentenza;



3. - il terzo motivo - dal cui esame consegue l'assorbimento dei residui motivi di ricorso - è, per converso, fondato, e va accolto;

3.1 - secondo un orientamento interpretativo della Corte che si è venuto progressivamente a delineare, così consolidandosi, 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 ma, 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., 24 agosto 2022, n. 25201; 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);

3.2 - in particolare la Corte ha rimarcato che:

- la disposizione di cui all'art. 1, comma 335, cit., va letta nel più complessivo contesto regolativo di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138;

- i dati normativi che, così, vengono in considerazione - per come interpretati dallo stesso Giudice delle leggi (Corte Cost., 1 dicembre 2017, n. 249) - esplicitano che la revisione "parziale" del classamento delle unità immobiliari consegue, nella fattispecie, dalla specifica (ed esclusiva) valorizzazione del cd. fattore posizionale (art. 8, commi 5 e 6, cit.), qui inteso in riferimento ad "una modifica del valore degli immobili presenti in una determinata microzona" che "abbia una ricaduta sulla rendita catastale", ove, dunque, non è irragionevole che detta modifica di valore dell'immobile si ripercuota sulla rendita catastale il cui "conseguente adeguamento, proprio in quanto espressione di una accresciuta capacità contributiva, è volto in sostanza ad eliminare una sperequazione esistente a livello impositivo." (Corte Cost. n. 249/2017, cit.);

- la disposizione che autorizza la revisione "parziale" del classamento - in relazione ad unità immobiliari ricadenti 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" - integra, dunque, il presupposto degli "atti attributivi delle nuove rendite" che, però, essi stessi debbono esplicitare le ragioni della revisione del classamento con riferimento, com'è nella fattispecie, alla (nuova) classe, e rendita catastale, attribuite all'unità immobiliare (classe a sua volta "rappresentativa del livello reddituale ordinario ritraibile dall'unità immobiliare nell'ambito del mercato edilizio della microzona"; D.P.R. n. 138 del 1998, art. 8, comma 3);



- difatti, come rilevato dalla stessa Corte Costituzionale, l'obbligo di motivazione degli elementi che hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare "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" (Corte Cost. n. 249/2017, cit.);

- l'indicazione delle "caratteristiche edilizie del fabbricato" (D.P.R. n. 138 del 1998, art. 8, comma 7) torna ad assumere (col fattore cd. posizionale) una sua specifica rilevanza per il profilo della motivazione dell'atto (logicamente conseguente a quello che ne identifica i suoi presupposti e) volto a giustificare l'adozione della stima comparativa (avuto riguardo alla cd. unità tipo; v. il D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, art. 61; v. Cass., 6 marzo 2017, n. 5600) in sede di attribuzione della classe e della rendita catastale (D.P.R. 138 del 1998, art. 2, comma 1, e art. 8; v., altresì, il D.L. 14 marzo 1988, n. 70, art. 11, comma 1, conv. in L. 13 maggio 1988, n. 154); e, del resto, il valore di mercato rilevante, quale presupposto per la richiesta di riclassamento, non è quello di un singolo immobile bensì il valore medio di mercato di una intera microzona così che, una volta giustificato quest'ultimo (secondo i rapporti di valore posti dalla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335), rimangono pur sempre da spiegare le ragioni in forza delle quali si sia prodotta una ricaduta (ed in quali termini di classamento e di rendita catastale) sulla specifica unità immobiliare oggetto di riclassamento;

- in definitiva, l'atto attributivo della nuova rendita catastale (quale conseguente alla diversa classe identificativa del superiore "livello reddituale ordinario ritraibile dall'unità immobiliare"; D.P.R. n. 138 del 1998, art. 8, comma 3) deve esso stesso indicare in quali termini il mutato assetto dei valori medi di mercato e catastale (recte del loro rapporto), nel contesto delle microzone comunali previamente individuate, abbia avuto una ricaduta sul singolo immobile (sulla sua categoria, classe e rendita catastale), "così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare";

3.3- come espongono le censure in trattazione - e per come risulta dallo stesso contenuto motivazionale dell'avviso di accertamento (riprodotto in ricorso) - il giudice del gravame ha effettivamente risolto l'obbligo motivazionale, nella fattispecie rilevante, sotto l'esclusivo profilo dei presupposti giustificativi del riclassamento di natura diffusa - presupposti peraltro genericamente esposti nello stesso avviso di accertamento - senza considerare, con ciò, che l'atto attributivo della nuova rendita catastale (qual conseguente alla diversa classe dell'unità immobiliare"; D.P.R. 138 del 1998, art. 8, comma 3) deve esso stesso indicare in quali termini il mutato assetto dei valori medi di mercato e catastale (recte del loro rapporto), nel contesto delle microzone comunali previamente individuate, abbia avuto una ricaduta sul singolo immobile (sulla sua classe e rendita catastale), "così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare";



4. - la gravata sentenza va, pertanto, cassata e, non essendo necessari ulteriori accertamento di fatto, la causa va decisa nel merito con accoglimento del ricorso originario dei contribuenti;

- in considerazione delle antinomie, ed oscillazioni, emerse negli orientamenti giurisprudenziali, col progressivo consolidarsi in corso di giudizio della pertinente giurisprudenza della Corte, le spese dell'intero giudizio vanno compensate tra le parti.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il terzo motivo di ricorso, rigetta il primo motivo, assorbiti i residui motivi; cassa l'impugnata sentenza e, decidendo la causa nel merito, accoglie il ricorso originario dei contribuenti;

compensa, tra le parti, le spese dell'intero giudizio.

