

CORTE DI CASSAZIONE  
Sentenza 19 marzo 2015, n. 5580

Svolgimento del processo.

La Fondazione P.I.S. impugnava la rettifica della rendita catastale del complesso immobiliare "C.G." sito in territorio di Ozzero emessa dall'Ufficio successivamente alla denuncia di variazione DOCFA del 30 aprile 2009. L'Agenzia del territorio aveva in particolare rideterminato la rendita quantificandola, a fronte di una proposta di euro 3.404,00, in euro 4.912,00.

La parte contribuente impugnava l'avviso di accertamento innanzi alla CTP di Milano sostenendo il difetto di motivazione dell'atto e, nel merito, la sua illegittimità, ricomprendendo nel valore dei fabbricati anche quello delle aree di sedime ed inoltre valutando le aree cortilive con deduzione dei sedimi dal valore complessivo dell'intero mappale.

Il giudice di primo grado accoglieva il ricorso. L'appello proposto dall'Agenzia delle entrate innanzi alla CTR della Lombardia veniva accolto con sentenza n.121/12/13, depositata l'11.7.2013 che, in riforma della decisione impugnata, rigettava il ricorso introduttivo della parte contribuente.

Evidenziava il giudice di appello che l'atto impugnato non era affatto carente di motivazione.

La parte contribuente ha proposto ricorso per cassazione affidato a sei motivi, al quale ha resistito l'Agenzia delle entrate con controricorso.

La causa veniva chiamata all'udienza del 21 gennaio 2015 e in quella sede posta in decisione.

#### Motivi della decisione

Con il primo motivo si deduce la violazione degli artt.7 c.l.n.212/2000 e 3.l.n.241/1990. L'atto impugnato, ad onta di quanto affermato dal giudice di appello, si componeva di quattro facciate, ma era privo di motivazione indicante i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che lo avevano determinato, nemmeno specificandosi il contenuto della stima sintetica, costituita da un insieme di numeri sul cui significato e sulla cui congruità era difficile districarsi. Solo nel corso del giudizio l'Ufficio aveva tentato di fornire una spiegazione sul proprio operato, esplicitando i presupposti fattualie giuridici alla base dell'avviso di accertamento. In tali difese l'Ufficio aveva chiarito che, quanto al valore di aree deisedimi dei fabbricati, lo stesso era stato stimato al netto dell'area coperta. In tale occasione erano poi state esplicitate le motivazioni in ordine alla mancata applicazione del coefficiente di deprezzamento previsto per vetustà ed obsolescenza, inoltre specificando le ragioni della congruità del valore attribuito all'area in relazione al fatto che le aree edificabile se pure agricole, avevano un valore che prescinde dalle tabelle provinciali espropri, in tal modo specificando il più probabile valore dei terreni edificabili.

Con il secondo motivo si deduce la violazione degli artt.7 c.l.n.212/2000 e 3 l.n.241/1990. li riferimento, operato dal giudice di appello, al fatto che l'avviso



conteneva l'indicazione del prezzario di massima comunicato dall'ufficio del territorio atteneva a circostanza esposta dall'ufficio nel corso del giudizio ed era inconferente rispetto al caso di specie ed alla tipologia dell'immobile facente parte del complesso C.G.

Con il terzo motivo si deduce il vizio di omessa o insufficiente motivazione su un punto controverso per il giudizio. La CTR aveva tralasciato di considerare che solo nel corso del giudizio l'Ufficio aveva compiutamente indicato gli elementi idonei a giustificare l'accertamento impugnato.

Con il quarto motivo si deduce lo stesso vizio esposto nel terzo motivo sotto il profilo dell'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art.360 c.I n.5 c.p.c. nella versione antecedente alle modifiche introdotte dall'art.54 d.l.n.83/2012.

Con il quinto motivo si deduce il vizio di omessa motivazione su un punto controverso e decisivo. La CTR aveva tralasciato di considerare le censure esposte nel corso del giudizio in ordine all'utilizzazione e rilevanza del prezzario sopra ricordato.

Con il sesto motivo si deduce il vizio di omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, riproponendo la medesima censura esposta nel quinto motivo in relazione all'applicabilità al giudizio tributario del comma 1 n.5 dell'art.360 c.p.c.come novellato dall'art.54 d.l.n.83/2012.

L'Agenzia delle entrate, con il proposto controricorso, ha dedotto in maniera argomentata l'infondatezza di tutte le censure, evidenziando che l'eventuale complessità dei dati riportati nella rettifica alla DOCFA era stata considerata dal D.M. n.701/94, il quale aveva richiesto la sottoscrizione degli atti di aggiornamento dal proprietario e da un tecnico. Ciò che la parte aveva descritto come integrazione della motivazione nel corso del giudizio altro non era se non l'enunciazione di un basilare principio di estimo. Nel caso concreto l'Ufficio, esaminando la denuncia DOCFA per variazione, aveva "rivisto specificatamente i valori indicati dalla stessa, l'estensione del bene...", indicandone "...anche se in modo succinto i criteri seguiti nella valutazione..." ed ancora specificando i singoli cespiti e la superficie. Aggiungeva, inoltre, di avere evidenziato in modo succinto i criteri seguiti per la valutazione, pure specificando la discordanza fra il denunciato e il dichiarato.

Il primo motivo di ricorso è fondato e assorbe l'esame delle ulteriori censure.

Giova premettere che le modalità e i termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" sono stabilite dal D.M. 701/94. Tale regolamento prevede in particolare, all'art. 1, comma 1, che "Con provvedimento del direttore generale del dipartimento del territorio... viene fissata la data a partire dalla quale le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione, di cui all'art. 56 del... decreto del Presidente. \_della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, e le dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, di cui all'art. 20 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652... unitamente ai relativi elaborati grafici, sono redatte conformemente ai modelli riportati nell'allegato A al presente regolamento e alle procedure vigenti o in uso presso gli uffici tecnici erariali alla data di presentazione degli atti. " Ai sensi del comma 3 dell'art 1 D.M. cit, "Tale rendita rimane negli atti catastali come <(rendita proposta)> fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 1, alla determinazione della rendita catastale definitiva. È facoltà dell'amministrazione finanziaria di verificare, ai sensi dell'art. 4, comma 21, del



decreto-legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17, le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni di cui al comma 1 ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto

Ciò detto, ai fini dell'inquadramento della presente fattispecie, nella quale la parte contribuente aveva proposto all'Ufficio la variazione del classamento di un immobile di sua proprietà, giova ricordare che questa Corte, con ordinanza Cass.n. 6 febbraio 2014 n. 2709, ha ritenuto che l'atto con cui l'amministrazione disattende le indicazioni del contribuente circa il classamento di un fabbricato deve contenere un'adeguata - ancorché sommaria - motivazione che delimiti l'oggetto della successiva ed eventuale controversia giudiziaria. Ciò è reso tanto più necessario in considerazione delle incertezze proprie del sistema catastale italiano che si riflettono sull'atto (classamento) con cui l'amministrazione colloca ogni singola unità immobiliare in una determinata categoria, in una determinata classe di merito e le attribuisce una "rendita".

Analogamente, Cass.n. 3394/2014 ha espresso il principio che in caso di mancato recepimento delle indicazioni del contribuente circa il classamento di un fabbricato l'atto deve contenere un'adeguata - ancorché sommaria motivazione; che delimiti l'oggetto della successiva ed eventuale controversia giudiziaria.

Sul punto si è poi aggiunto che qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della procedura disciplinata dall'art. 2 del d.l. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, in legge 24 marzo 1993, n. 75, e dal d. m. 19 aprile 1994, n. 701 (cosiddetta procedura DOCFA), l'obbligo di motivazione dell'avviso di classamento è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita solo se gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano stati disattesi dall'Ufficio e l'eventuale discrasia tra rendita proposta e rendita attribuita derivi da una valutazione tecnica sul valore economico dei beni classati, mentre, in caso contrario, la motivazione dovrà essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso- v. Cass.n. 23237/2014-.

Sulla base di tali principi, che in definitiva si allineano alla giurisprudenza espressa da questa Corte a proposito degli atti di riclassificazione posti in essere dall'Ufficio - Cass. n. 17348 del 30 luglio 2014, n. 17676 e 17680 del 6 agosto 2014- non pare potersi revocare in dubbio l'illegittimità della decisione impugnata che, rispetto ad un accertamento nel quale l'Ufficio si era limitato ad affermare, all'interno di una tabella- riportata per autosufficienza all'interno del ricorso-, gli elementi descrittivi e i valori unitari attribuiti in rettifica rispetto alla proposta della parte contribuente, ha ritenuto l'esistenza di un completo apparato motivazionale, ancorché lo stesso fosse privo di tutti quegli elementi posti a base dell'accertamento che l'amministrazione ha dettagliatamente esposto solo nel corso del giudizio.

Per tale motivo, correttamente la parte ricorrente si è doluta della decisione impugnata, avendo la stessa amministrazione reso piena ammissione della circostanza che gli elementi fattuali posti a base della DOCFA del contribuente erano stati rivisti in sede di rettifica e successivamente giustificati in corso di giudizio.

Non può dunque revocarsi in dubbio l'error iuris nel quale è incorso il giudice di appello per avere considerato sufficiente, ai fini della motivazione dell'atto, la mera "discordanza tra il dichiarato ed il denunciato in ordine all'area scoperta" per nulla evincendosi, dall'avviso impugnato- riprodotto integralmente in ricorso-, le ragioni che



avevano condotto l'ufficio a disattendere la "proposta" della parte contribuente, rendendo in tal modo impossibile la difesa del predetto in giudizio.

D'altra parte, è stata sempre l'Agenzia, nei propri scritti difensivi depositati in questo giudizio, a riconoscere di avere immutato i dati fattuali indicati dal contribuente rivedendo specificamente i valori indicati e l'estensione del bene ai fini del classamento, in tal modo ulteriormente confermando che l'avviso di accertamento avrebbe dovuto mettere "in chiaro" le ragioni che avevano indotto l'amministrazione a disconoscere il contenuto della DOCFA.

E5 infatti solido il principio alla cui stregua l'amministrazione non può integrare in giudizio la motivazione dell'accertamento, essendole possibile soltanto fornire tutti gli elementi atti a provare il fondamento della pretesa tributaria che non devono essere necessariamente contenuti nell'atto di accertamento - cfr, da ultimo, Cass.n.9038/2014;Cass.n.4526/2013.

Sulla base di tali argomentazioni, idonee a superare i rilievi difensivi esposti dall'Agenzia, la censura è fondata e assorbe l'esame degli altri motivi.

La sentenza impugnata va dunque cassata.

La causa può essere decisa nel merito ex art.384 c.p.c., non risultando necessari ulteriori accertamenti e va per l'effetto accolto il ricorso della parte contribuente.

La recente emersione di un indirizzo giurisprudenziale favorevole al contribuente giustifica la compensazione integrale delle spese del giudizio.

P.Q.M.

Accoglie il primo motivo di ricorso, assorbiti gli altri.

Cassa la sentenza impugnata e decidendo nel merito accoglie il ricorso della parte contribuente.

Compensa integralmente le spese dell'intero giudizio.

