AULA 'A' 12283 .21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

TRIBUTI ALTRI

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

R.G.N. 19530/201

Cron. 12283

Rep.

Ud. 21/01/2021

CC

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CAMILLA DI IASI - Presidente -

Dott. GIACOMO MARIA STALLA - Consigliere -

Dott. LIBERATO PAOLITTO - Consigliere -

Dott. ANNA MARIA FASANO - Consigliere -

Dott. MARIA ELENA MELE - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 19530-2016 proposto da:

(omissis) SPA, elettivamente domiciliata in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis);

- ricorrente -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende;

2021

448

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 459/2016 della COMM.TRIB.REG. LAZIO, depositata il 28/01/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21/01/2021 dal Consigliere Dott. MARIA ELENA MELE;

Ritenuto che

La società (omissis) spa ha proposto ricorso, affidato a due motivi, per la cassazione della sentenza emessa dalla Commissione tributaria regionale del Lazio che, accogliendo l'appello promosso dall'Agenzia delle entrate, ha riformato la sentenza della Commissione tributaria provinciale di Roma.

La società contribuente aveva impugnato l'avviso di accertamento avente ad oggetto la rideterminazione della classificazione catastale di tre unità immobiliari di nuova costruzione situate all'interno dell'aeroporto (omissis) . Con tale atto l'Ufficio aveva disatteso la classificazione E/1 ("stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei") proposta con procedura DOCFA dalla società, attribuendo la categoria D/7 ("fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni").

Secondo la (omissis) spa la finalità per la quale detti immobili erano stati costruiti era quella di fungere da stazione di imbarco e sbarco dei passeggeri e non solo da ricovero degli aeromobili, come sostenuto dall'Agenzia del territorio, sottolineando come essi si inserissero nel progetto di riqualificazione dell'area aeroportuale, volto alla creazione di un polo elicotteristico con servizi di *hospitality, fleet management* e vendita. La contribuente lamentava il difetto di motivazione dell'avviso impugnato e la mancanza di prova in ordine alle caratteristiche che avevano determinato la diversa classificazione.

La CTP accoglieva il ricorso confermando che gli immobili dovevano qualificarsi come stazioni di imbarco e sbarco dei passeggeri, avendo al loro interno locali adibiti all'accoglienza e allo stazionamento degli stessi e non solo al deposito degli aeromobili.

L'Ufficio impugnava tale sentenza avanti alla CTR la quale accoglieva l'appello.

Resiste con controricorso l'Agenzia delle entrate.

Considerato che

Con il primo motivo si deduce la violazione dell'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. perché la CTR non avrebbe spiegato le ragioni per le quali non ha preso in considerazione la perizia prodotta dalla contribuente la quale dava conto della funzione degli immobili destinati essenzialmente a costituire stazione di imbarco e sbarco dei passeggeri, della circostanza che essi erano inseriti in un progetto di riqualificazione dell'area aeroportuale volta alla creazione di un polo elicotteristico e analizzava immobili simili situati in altri aeroporti e accatastati in categoria E/1.

Con il secondo motivo si lamenta la violazione dell'art. 2697 cod. civ., in relazione all'art. 61 del d.P.R. n. 1142 del 1949, e del divieto dell'uso di presunzioni. La sentenza impugnata avrebbe ritenuto sufficienti le motivazioni fornite dall'Ufficio benché questo non avesse fornito la prova delle conclusioni cui era giunto in ordine al classamento degli immobili, non essendovi la prova che era stato effettuato alcun sopralluogo per accertare le reali caratteristiche di detti immobili, né essendo dimostrate le ragioni alla base del diverso classamento effettuato dall'Ufficio. La CTR, inoltre, non avrebbe illustrato le ragioni per cui non ha tenuto conto delle eccezioni e delle prove fornite dalla società.

Il primo motivo è fondato e assorbente.

L'oggetto della controversia è costituito dalla classificazione in categoria E/1, ovvero D/7 degli immobili di proprietà della ricorrente situati all'interno dell'aeroporto di (omissis) .

Risulta pacifico che l'avviso di accertamento in contestazione segue a dichiarazioni di accatastamento presentante secondo la procedura cd. DOCFA dalla contribuente. Attraverso l'atto impugnato l'Amministrazione aveva rideterminato il classamento portandolo da E/1 ("stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei"), come indicato dalla società, a D/7 ("fabbricati costruiti o adattati per

speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni").

Occorre preliminarmente considerare che, ai sensi del d.P.R. n. 1142 del 1949, art. 6, comma 1 e art. 61, comma 2, la categoria e le classi catastali debbono essere attribuite in ragione delle caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari.

Ai sensi del R.d.l. n. 652 del 1939, art. 10, conv. in l. n. 1249 del 1939, l'attribuzione di rendita catastale ai fabbricati a destinazione speciale o particolare è determinata con stima diretta per ogni singola unità.

Secondo il costante orientamento di questa Corte, la "stima diretta" deve essere intesa come valutazione mirata delle specifiche caratteristiche dei singoli immobili senza automatica estensione di parametri standardizzati eventualmente riferibili ad altri immobili, non essendo invece necessaria l'esecuzione del sopralluogo, allorquando l'Ufficio sia in possesso di tutti gli elementi valutativi che permettano di individuare le caratteristiche di ciascuna unità immobiliare, dando conto delle peculiarità del caso di specie (Cass., n. 12743 del 2018; n. 6633 del 2019; n. 8529 del 2019).

Occorre altresì considerare che la qualificazione nel gruppo E è propria di quegli immobili caratterizzati, dal punto di vista tipologico-funzionale, costruttivo e dimensionale, dall'essere sostanzialmente incommerciabili. E infatti, l'art. 2, comma 40, d.l. n. 262 del 2006, conv. in l. n. 286 del 2006, stabilisce che tra le unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (Cass., Sez. 5, n. 34657 del 2019; Sez. 5, n. 10674 del 2019).

Ai fini della determinazione della rendita catastale di tali immobili, nonché di quelli a destinazione speciale (categoria D), l'art. 1, comma

244, l. 190 del 2014 stabilisce che, nelle more dell'attuazione delle disposizioni relative alla revisione della disciplina del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, deve aversi riguardo alle istruzioni di cui alla circolare dell'Agenzia del territorio n. 6 del 2012. Questa, nel definire i criteri di determinazione della rendita catastale degli immobili in parola, richiama la circolare n. 4 del 2007 la quale evidenzia come, ai fini del classamento nella categoria E, e specificamente nella categoria E/1 ("stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei"), sia necessario tener conto della funzione concretamente svolta dall'immobile, individuando le attività strettamente funzionali alla destinazione di stazione per il trasporto terrestre, marittimo e aereo, in modo da ricomprendervi solo quegli immobili o loro porzioni che ospitano tali attività. In particolare, ricadono in tale ambito i fabbricati o locali utilizzati dai viaggiatori e dal personale adibito al servizio di trasporto, come le biglietterie, le sale d'attesa, le sale controllo traffico, i servizi igienici ad uso dei viaggiatori o del personale, le aree occupate dai binari (ovvero da piste aeroportuali o moli marittimi) e dalle banchine destinate al servizio pubblico, ivi comprese quelle adibite alla movimentazione delle merci, i parcheggi siti all'interno del perimetro della stazione fruibili dal personale dipendente, le aree di rispetto o adibite alla sosta dei veicoli di trasporto asserviti alla stazione, i locali utilizzati per il pronto soccorso, quelli adibiti a deposito bagagli, nonché i locali, di limitata consistenza, destinati ai servizi d'ordine e sicurezza, allorché collocati nei fabbricati ospitanti la stazione.

Vi rientrano altresì le aree strettamente funzionali alla gestione della infrastruttura del trasporto, le torri di controllo, i magazzini e le aree per il deposito temporaneo delle merci, le aree o officine destinate alla manutenzione ordinaria dei mezzi di trasporto, gli impianti di trasformazione e produzione di energia elettrica, necessari ad assicurare la continuità nella funzionalità della stazione, gli impianti di stoccaggio e distribuzione di carburanti finalizzati al servizio di trasporto nell'ambito della stazione ed ogni altro spazio o locale

indispensabile all'esercizio del pubblico trasporto. Al contrario, sono escluse da tale categoria, le abitazioni e foresterie, i locali ospitanti bar o ristoranti, le rivendite di giornali e tabacchi, i centri commerciali.

Rientrano invece nella categoria D, ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. n. 1141 del 1949, gli immobili aventi destinazione industriale e commerciale, non suscettibili di destinazione difforme se non a condizione di radicali trasformazioni, pertanto con capacità reddituale assoggettabile a imposta, ma speciali rispetto a quelle previste alle categorie A, B, C.

Ciò posto, occorre considerare che secondo il costante orientamento di questa Corte l'art. 360, comma 1, n. 5 cod. proc. civ., nella formulazione vigente, ha introdotto un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo. Ne consegue che è onere del ricorrente indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso. Si è altresì chiarito che, se nella nozione di "fatto storico" non rientra la "consulenza tecnica d'ufficio" in quanto tale, essendo il "fatto storico" di cui al n. 5 dell'art. 360 cit. un accadimento fenomenico esterno alla dinamica del processo, tuttavia, la c.t.u. costituisce l'elemento istruttorio da cui è possibile trarre il "fatto storico" (Cass., Sez. 6-3, n. 12387 del 24/06/2020; n. 18598 del 07/09/2020).

Orbene, ciò che nella specie la ricorrente lamenta non è l'omessa considerazione in sé della perizia di parte, bensì il fatto storico che da essa emergeva, costituito dalle caratteristiche concrete degli immobili rilevanti ai fini del classamento nonché dal classamento operato dall'Ufficio con riguardo ad immobili similari.

La censura è fondata. La CTR, infatti, si è limitata a valutare le risultanze catastali (dalle quali emerge che gli immobili in questione erano accatastati come hangar, uffici, terrazzo, locali deposito, uffici) e la perizia dell'Ufficio nella quale si faceva riferimento ai classamenti

operati in altri aeroporti richiamando i criteri indicati nella circolare sopra citata, mentre ha del tutto omesso di prendere in considerazione e valutare la perizia della contribuente concernente la funzione e la qualità degli immobili, nonché la comparazione con immobili aventi caratteristiche similari presenti in altri aeroporti e classificati come E/1.

In tal modo la sentenza impugnata ha completamente trascurato di valutare un fatto storico determinante ai fini della corretta attribuzione della categoria catastale e che emergeva dalla perizia della ricorrente, costituito appunto dalle concrete caratteristiche degli immobili di proprietà della contribuente, sicché essa incorre nel denunciato vizio di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5 cod. proc. civ. Tale disposizione, com'è noto, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico che concerne l'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti, oltre ad avere carattere decisivo (Cass., n. 34476 del 2019; n. 14161 del 2019; n. 28887 del 2019; n. 5643 del 2020).

In conclusione, il ricorso va accolto in relazione al primo motivo, e la sentenza impugnata va cassata nei limiti del motivo accolto con rinvio alla CTR del Lazio, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P Q M

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo. Cassa la sentenza impugnata e rinvia alla CTR del Lazio in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 21 gennaio 2021, mediante collegamento da remoto.

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TRIBUTARIA Civile
Depositato in Cancelleria
N 10-5-2021

Il Presidente
Camilla Di Iasi