



12519/21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - T

FV

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

- Dott. ANTONIO - Presidente -
- FRANCESCO ESPOSITO
- Dott. MAURA CAPRIOLI - Consigliere -
- Dott. MARIA ENZA LA TORRE - Consigliere -
- Dott. LORENZO DELLI PRISCOLI - Rel. Consigliere -
- Dott. VITTORIO RAGONESI - Consigliere -

CATASTO

Ud. 09/02/2021 - CC

R.G.N. 26827/2019

Ron 12519
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 26827-2019 proposto da:

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

- ricorrente -

contro

(omissis) SRL, in
persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente
domiciliata in (omissis) , presso lo studio
dell'avvocato (omissis) , che la rappresenta e difende
unitamente all'avvocato (omissis) ;

- controricorrente -

1231
21

ADP

avverso la sentenza n. 171/2019 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DELLA LIGURIA, depositata il 07/02/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 09/02/2021 dal Consigliere Relatore Dott. LORENZO DELLI PRISCOLI.

FATTI DI CAUSA

Rilevato che:

la Commissione Tributaria Provinciale accoglieva il ricorso della parte contribuente avverso avviso di accertamento relativo alla rettifica della rendita catastale proposta con DOCFA del 2014 di un'area adibita a pontile con 57 posti barca, oltre ad aree di aleggio, varo e servizio, sito a (omissis) (omissis), pur mantenendo l'Ufficio la stessa categoria D/8;

la Commissione Tributaria Regionale della Liguria respingeva l'appello dell'Agenzia delle entrate ritenendo immotivato l'avviso di accertamento impugnato perché non conteneva le linee guida (o "prezziario") poste a fondamento di tutti i conteggi aritmetici effettuati dall'Ufficio.

Avverso la suddetta sentenza proponeva ricorso l'Agenzia delle entrate, affidato ad un unico motivo mentre la parte contribuente si costituiva con controricorso e in prossimità dell'udienza depositava memoria, insistendo per il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Considerato che:

con il motivo d'impugnazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, l'Agenzia delle entrate deduce falsa applicazione dell'art. 1 e 3 del D.M. 19 aprile 1994, n. 701 e dell'art. 7 della legge n. 212 del 2000, in quanto gli avvisi di accertamento impugnati sarebbero sufficientemente motivati perché scaturiti a seguito di procedura DOCFA e inoltre la stima diretta è propria degli immobili, come quello di specie, inquadrabili nelle categorie dei gruppi D e E;



ritenuto che il motivo di impugnazione è fondato in quanto, secondo questa Corte:

in tema di classamento di immobili, l'attribuzione della rendita catastale mediante procedura cd. DOCFA si distingue dal riclassamento operato su iniziativa dell'ufficio ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 211 del 2004: nel primo caso, trattandosi di procedura collaborativa, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è assolto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale differenza con la rendita proposta derivi da una diversa valutazione tecnica sul valore economico dei beni; nel secondo caso, invece, dovendosi incidere su valutazioni già verificate in termini di congruità al fine di mutare il classamento precedentemente attribuito, la motivazione è più approfondita, in quanto volta ad evidenziare gli elementi di discontinuità che legittimano la variazione (Cass. n. 30166 del 2019);

in tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della cd. procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita derivi da una diversa valutazione tecnica riguardante il valore economico dei beni, mentre, nel caso in cui vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso (la Cassazione ha affermato l'enunciato principio in una fattispecie in cui l'accatastamento operato dall'Ufficio, diverso da quello proposto dal contribuente, teneva comunque conto della destinazione e delle caratteristiche dell'immobile, così come risultanti dall'elaborato DOCFA presentato: Cass. n. 31809 del 2018; Cass. n. 12777 del 2018);



in caso di classamento di immobili con destinazione speciale (opifici), l'attribuzione della rendita catastale realizzata in seguito alla cd. procedura DOCFA è determinata, ex art. 10, r.d.l. n. 652 del 1939, conv. in l. n. 1249 del 1939, con stima diretta per ogni singola unità e può avvenire tanto con procedimento diretto, ossia partendo dal reddito lordo ordinariamente ritraibile e detraendo le spese e le eventuali perdite, quanto con procedimento indiretto, ossia attraverso un calcolo fondato sul valore del capitale fondiario, costituito dal valore di mercato dell'immobile ovvero dal costo di ricostruzione, tenendo conto, in tale ultimo caso, del deprezzamento delle unità in ragione del loro stato attuale, del livello di obsolescenza e del ciclo di vita tecnico-funzionale (Cass. n. 7854 del 2020; Cass. n. 6554 del 2020);

in tema di classamento, l'attribuzione di rendita ai fabbricati a destinazione speciale o particolare, e specificamente quelli classificati nel gruppo catastale D), deve avvenire, come previsto anche dall'art. 7 del d.P.R. n. 604 del 1973, mediante "stima diretta", senza che ciò presupponga, peraltro, l'effettuazione di un previo sopralluogo, potendo l'Amministrazione legittimamente avvalersi della valutazione, purché mirata e specifica, delle risultanze documentali in suo possesso (Cass. n. 6554 del 2020; Cass. n. 8529 del 2019);

ritenuto che nella specie la Commissione Tributaria Regionale non si è attenuta ai suddetti principi laddove ha ritenuto non sufficientemente motivato l'avviso di accertamento senza considerare da un lato che, poiché la procedura DOCFA è fortemente collaborativa e partecipativa, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è assolto con la mera indicazione dei dati fattuali oggettivi e della classe attribuita (peraltro, nella specie, la stessa, D/8, indicata dalla società contribuente) quando, come nel caso di specie, gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e la differenza con la rendita proposta derivi da una diversa valutazione tecnica (una maggiore rendita catastale secondo l'Ufficio rispetto a quanto proposto dalla società contribuente tramite



DOCFA) sul valore economico dei beni e dall'altro che, trattandosi di immobile a destinazione speciale (adibito nel caso di specie a pontile con 57 posti barca, oltre ad aree di aleggio, varo e servizio), mediante "stima diretta", potendo l'Amministrazione legittimamente avvalersi della valutazione delle risultanze documentali in suo possesso, non potendosi pretendere, per immobili di suddette categorie speciali, l'individuazione di immobili realmente simili con i quali effettuare una comparazione effettivamente attendibile;

pertanto, ritenuto fondato il motivo di impugnazione, il ricorso dell'Agenzia delle entrate va conseguentemente accolto e la sentenza impugnata va cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale della Liguria, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale della Liguria, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso nella camera di consiglio del 9 febbraio 2021.

Il Presidente

Antonio Francesco Esposito



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi.

12 MAG. 2021



Il Funzionario Giudiziario

Cinzia DIPIZZA

