



19140/21

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**V SEZIONE CIVILE**

Oggetto: Rendita  
catastale - Accertamento  
- Motivazione - Stima  
diretta

Composta da

Dott. Oronzo De Masi

Presidente

Oggetto

Dott. Giacomo M. Stalla

Consigliere

Dott.ssa Rita Russo

Consigliere

Cron. 19140

Dott.ssa Antonella Dell'Orfano

Consigliere

R.G.N. 18594/2018

Dott.ssa Milena d'Oriano

Consigliere rel.

Ud. 2/3/2021

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 18594/2018 R.G. proposto da

(omissis) e (omissis), elett.te domiciliate in (omissis)

(omissis), presso lo studio dell'avv. (omissis)

(omissis), unitamente agli avv.ti E (omissis) da cui

sono rapp.te e difese, come da mandato in calce al ricorso;

- ricorrenti -

Contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore p.t., elett.te domiciliata in Roma, alla via dei Portoghesi n. 12, presso l'Avvocatura Generale dello Stato, che la rappresenta e difende, ope legis;

- intimata -

avverso la sentenza n. 10542/33/17 della Commissione Tributaria della Campania, depositata il 12/12/2017, non notificata; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 2 marzo 2021 dalla dott.ssa Milena d'Oriano;

**RITENUTO CHE:**

1. con sentenza n. 10542/33/17, depositata il 12 dicembre 2017, non notificata, la Commissione Tributaria della Campania rigettava

1608  
2021

l'appello proposto dalle contribuenti avverso la sentenza n. 11032/11/15 della Commissione Tributaria di Napoli, con condanna al pagamento delle spese di lite;

2. il giudizio aveva ad oggetto l'impugnazione di un avviso di accertamento con cui era stata elevata ad € 24.514,00 la rendita catastale di un cespite immobiliare sito in Napoli di categoria D/6, proposta con procedura DOCFA nella misura di € 10.084,00;

3. la CTP aveva rigettato il ricorso ritenendo l'atto adeguatamente motivato e corretta la valutazione operata dall'Ufficio, anche alla luce della comparazione con la capacità reddituale di altri immobili situati nella zona;

4. la CTR aveva confermato la decisione di primo grado, e rigettato il gravame, sia in ordine alla sufficienza della motivazione sia quanto alla corretta valutazione dell'immobile mediante stima diretta, alla luce della documentazione prodotta dall'Ufficio, da cui era possibile evincere le caratteristiche della struttura, ed in presenza di contestazioni generiche della parte contribuente;

5. avverso la sentenza di appello, (omissis) e (omissis) (omissis) proponevano ricorso per cassazione, notificato a mezzo PEC, affidato a due motivi; l'Agenzia rimaneva intimata.

#### **CONSIDERATO CHE:**

1. con il primo motivo le ricorrenti deducono la violazione e falsa applicazione dell'art. 10 della l. n. 1249 del 1939 (modificata dal d.lgs. n. 514 del 1948), degli artt. 8 e 30 d.P.R. n. 1142 del 1949, in combinato disposto con l'art. 7 della l. n. 212 del 2000, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., censurando la sentenza impugnata per aver ritenuto corretta la valutazione di un immobile a destinazione speciale pur in presenza di una stima diretta effettuata in assenza di sopralluogo e senza alcuna indicazione dei criteri e delle ragioni della rettifica;

2. con il secondo motivo denunciano violazione e falsa applicazione dell'art. 10 della l. n. 1249 del 1939 (modificata dal d.lgs. n. 514 del 1948) e degli artt. 8 e 30 d.P.R. n. 1142 del 1949

in combinato disposto con l'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per aver operato una inversione dell'onere della prova, senza dare conto della carenza di prove documentali offerte dell'Ufficio ed addossando al contribuente la prova contraria.

**OSSERVA CHE:**

1. il primo motivo non merita accoglimento.

1.1 L'atto di classamento va necessariamente motivato e l'obbligo motivazionale deve soddisfare il principio di cui all'art. 7 della l. n. 212 del 2000 (Statuto del contribuente), che a sua volta richiama l'art. 3 della l. n. 241 del 1990, secondo cui all'Amministrazione finanziaria è tenuta ad indicare nei suoi atti "i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione"

1.2 In tema di estimo catastale l'obbligo di motivazione a carico dell'Amministrazione si atteggia però diversamente a seconda che la stessa operi d'iniziativa o su sollecitazione del contribuente.

La costituzione di nuovi immobili avvenuta per edificazione urbana o per una variazione nello stato degli immobili urbani, che influisce sul classamento o sulla consistenza (fusione o frazionamento, cambio di destinazione, nuova distribuzione degli spazi interni, ecc.) deve essere dichiarata in Catasto.

La dichiarazione, a carico degli intestatari dell'immobile, avviene con la presentazione all'Agenzia del Territorio competente di un atto di aggiornamento predisposto da un professionista tecnico abilitato (architetti, dottori agronomi e forestali, geometri, ingegneri, periti agrari e periti edili), attivando la procedura cd. DOCFA; a fronte di tali dichiarazioni l'ufficio può quindi effettuare i dovuti controlli e attivare eventuali rettifiche d'ufficio, che vanno notificate ai soggetti intestatari.

1.3 Nell'ipotesi in cui l'avviso di classamento consegua ad un'iniziativa del contribuente, questa Corte ha più volte ribadito che "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. (Vedi Cass. n. 31809 del 2018; n. 12777 del 2018; n. 12389 del 2018; n. 12497 del 2016).

1.4 Proprio in fattispecie sovrapponibile a quella in esame si è precisato che "In tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale abbia luogo a seguito della procedura disciplinata dall'art. 2 del d.l. n. 16 del 1993, conv. in l. n. 75 del 1993, e del d.m. 19 aprile 1994, n. 701 (cd. procedura DOCFA) ed in base ad una stima diretta eseguita dall'Ufficio (come accade per gli immobili classificati nel gruppo catastale D), tale stima, che integra il presupposto ed il fondamento motivazionale dell'avviso di classamento (esprimendo un giudizio sul valore economico dei beni classati di natura eminentemente tecnica, in relazione al quale la presenza e l'adeguatezza della motivazione rilevano ai fini non già della legittimità, ma dell'attendibilità concreta del cennato giudizio, e, in sede contenziosa, della verifica della bontà delle ragioni oggetto della pretesa), costituisce un atto conosciuto e comunque prontamente e facilmente conoscibile per il contribuente, in quanto posto in essere nell'ambito di un procedimento a struttura fortemente partecipativa, con la conseguenza che la sua mancata riproduzione o allegazione all'avviso di classamento non si traduce in un difetto di motivazione." (Vedi Cass. n. 17971 del 2018; n. 16824 del 2006), ed ancora che " In tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale abbia luogo a

seguito della procedura disciplinata dall'art. 2 del d.l. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e del d.m. 19 aprile 1994, n. 701 (cosiddetta procedura DOCF), ed in base ad una stima diretta eseguita dall'ufficio, l'obbligo della motivazione dell'avviso di classamento dell'immobile deve ritenersi osservato anche mediante la semplice indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'ufficio e della classe conseguentemente attribuita all'immobile, trattandosi di elementi che, in ragione della struttura fortemente partecipativa dell'avviso stesso, sono conosciuti o comunque facilmente conoscibili per il contribuente, il quale, quindi, mediante il raffronto con quelli indicati nella propria dichiarazione, può comprendere le ragioni della classificazione e tutelarsi mediante ricorso alle commissioni tributarie." (Vedi Cass. n. 2268 del 2014)

2. Costituisce altro orientamento ormai consolidato di questa Corte che "In tema di classamento, l'attribuzione di rendita catastale ai fabbricati a destinazione speciale o particolare non presuppone l'esecuzione del previo sopralluogo, il quale non costituisce né un diritto del contribuente né una condizione di legittimità del correlato avviso attributivo di rendita, trattandosi solo di uno strumento conoscitivo del quale l'Amministrazione può avvalersi, ferma restando la necessità della stima diretta ai fini della determinazione del reddito medio ordinario, come previsto dall'art. 37 del d.P.R. n. 917 del 1986, ricavabile dalle caratteristiche del bene anche sulla base delle risultanze documentali a disposizione dell'Ufficio." (Vedi Cass. n. 6633 e n. 8529 del 2019; n. 12743 del 2018).

Secondo quanto prescritto dall'art. 10 del r.d.l. n. 652 del 1939, conv. dalla l. n. 1249 del 1939: "la rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola

unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche".

In base all'art. 30 del d.P.R. n. 1142 del 1949 (Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano): "Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8. Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità".

Ai fini della determinazione del reddito dei fabbricati, l'art. 37 del d.P.R. n. 917 del 1986 stabilisce che: "Il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta".

2.1 Va dunque affermato che la necessità della stima diretta per i fabbricati a destinazione speciale non presuppone necessariamente l'esecuzione del 'sopralluogo', il quale non costituisce, in materia, un diritto del contribuente, né una condizione di legittimità dell'avviso attributivo di rendita, quanto soltanto un ulteriore e concorrente strumento conoscitivo di verifica ed accertamento di cui l'amministrazione finanziaria può avvalersi per operare la valutazione.

Ne consegue che la sua mancanza non preclude, di per sé, la valutazione mediante 'stima diretta', allorquando l'ufficio sia comunque già in possesso di tutti gli elementi valutativi idonei allo scopo che permettono di individuare le caratteristiche di ciascuna unità immobiliare oggetto di classamento, così da dare conto della peculiarità del caso di specie, quale criterio alternativo rispetto a quello dell'applicazione standardizzata di rendite presunte con metodo tariffario o statistico.

2.2 La CTR, con accertamento in fatto non contestato, neanche entro i limiti di ammissibilità del vizio di motivazione ex art. 360, comma 1, n. 5, nuova formulazione, deducibile nell'ipotesi di "doppia

conforme", prevista dall'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (applicabile, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012, ai giudizi d'appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione dal giorno 11 settembre 2012), ha dato atto che la determinazione della rendita è avvenuta mediante stima diretta, ex art. 37 del d.P.R. n. 917 del 1986 e successive modificazioni.

Tale decisione, che in presenza di un immobile classificato pacificamente in categoria D, ha ritenuto corretta la valutazione a mezzo stima diretta effettuata dall'Ufficio sulla base di dati documentali comparativi e strutturali, pur in assenza di sopralluogo, non merita pertanto alcuna censura.

3. Anche il secondo motivo non merita accoglimento.

3.1 La violazione del precetto di cui all'art. 2697 c.c., censurabile per cassazione ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., è configurabile soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era onerata, secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni, e non invece laddove oggetto di censura sia la valutazione che il giudice abbia svolto delle prove proposte dalle parti (sindacabile, quest'ultima, in sede di legittimità, entro i ristretti limiti del "nuovo" art. 360 n. 5 c.p.c.). (Vedi tra le tante Cass. n. 18092 e n. 17313 del 2010 e n.13395 del 2018).

Nella specie la CTR ha fatto corretta applicazione degli oneri probatori in quanto ha ritenuto che la produzione documentale fornita dall'Ufficio fosse adeguata a giustificare la rettifica della rendita, e che di contro le contestazioni delle contribuenti, in quanto generiche e non documentate, fossero insufficienti a costituire una prova contraria.

4. Per tutto quanto sopra esposto il ricorso va rigettato.

4.1 Nulla sulle spese stante la mancata costituzione della parte intimata.

4.2 Trattandosi di giudizio instaurato successivamente al 30 gennaio 2013, in quanto notificato dopo tale data, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art.1, comma 17 della l. n. 228 del 2012 (che ha aggiunto il comma 1 quater all'art. 13 del d.P.R. n. 115 del 2002) - della sussistenza dell'obbligo di versamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la impugnazione integralmente rigettata.

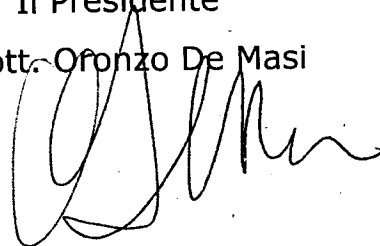
**P.Q.M.**

La Corte,  
rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte delle ricorrenti dell'ulteriore importo pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1- bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso, da remoto, il 2 marzo 2021.

Il Presidente  
Dott. Oronzo De Masi



**DEPOSITATO**  
IL 06 LUG. 2021

Il Funzionario Giudiziario  
Antonella SAVONE



Il Funzionario Giudiziario  
Antonella SAVONE

