

22780-21



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

Oggetto: 156

Composta da

Dott. Domenico Chindemi Presidente

Dott. Giacomo Maria Stalla Consigliere

Dott. Liberato Paolitto Consigliere rel.

Dott. Antonella Dell'Orfano Consigliere

Dott. Angelo Napolitano Consigliere

CATASTO

R.G.N. 30525/2018

Cron. 22780

Rep.

Ud. 19/05/2021

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 30525/2018 R.G. proposto da
Agenzia delle Entrate, in persona del suo Direttore p.t., rappresentata
e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, presso i cui uffici, in
Roma, via dei Portoghesi n. 12, *ope legis* domicilia;

- *ricorrente* -

contro

(omissis)

S.r.l., rappresentata e difesa dal prof.

avv. (omissis) ;

- *intimata* -

avverso la sentenza n. 741/2018 della Commissione tributaria
regionale della Toscana, depositata il 16 aprile 2018;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19
maggio 2021, dal Consigliere dott. Liberato Paolitto;

3451
2021

Rilevato che:

1. - con sentenza n. 741/2018, depositata il 16 aprile 2018, la Commissione tributaria regionale della Toscana ha accolto l'appello proposto dalla (omissis) S.r.l., così pronunciando in integrale riforma della decisione di prime cure che, per suo conto, aveva disatteso l'impugnazione di due avvisi di accertamento catastale recanti rettifica (nella categoria A/8, e conseguente rendita) della proposta di classamento (in categoria A/2) contenuta nelle dichiarazioni di variazione presentate dalla contribuente con procedura Docfa;

- a fondamento del *decisum* il giudice del gravame ha ritenuto che:

- non poteva ritenersi dirimente, ai fini dell'iscrizione delle due unità immobiliari in categoria A/8, «la constatazione che i fabbricati sono inseriti in un complesso immobiliare di grande pregio costituito dalla villa medicea» con «giardino circostante, ... parco ... piscina ... di stretta utilizzazione dei proprietari della villa.», posto, poi, che le due unità immobiliari in contestazione avevano «un uso ben diverso dalla villa e ... caratteristiche costruttive e rifiniture anch'esse del tutto diverse e tali da potersi definire normali, come riscontrabili in edifici destinati ai coloni o personale di servizio.» né avevano subito «interventi di ristrutturazione o miglioramento» che potessero giustificare l'operata riqualificazione;

- nello specifico, le due unità immobiliari risultavano prive dell'impianto fisso di riscaldamento, avevano alcune altezze inferiori ai requisiti di abitabilità ed i pavimenti di tipo economico con infissi di modesta fattura;

2. - l'Agenzia delle Entrate ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di tre motivi;

- la (omissis) S.r.l. ha depositato procura speciale rilasciata in favore del prof. avv. (omissis) con

scrittura privata autentica nonché, in vista dell'adunanza camerale, memoria difensiva.

Considerato che:

1. - col primo motivo, formulato ai sensi dell'art. 360, c. 1, n. 5, cod. proc. civ., l'Agenzia delle Entrate denuncia omesso esame di fatto decisivo per il giudizio assumendo, in sintesi che, - così come reso esplicito dagli stessi dati oggettivi indicati dalla parte nella dichiarazione Docfa e, nello specifico, nell'elaborato planimetrico, - le dotazioni accessorie del complesso immobiliare denominato «Il (omissis) », - costituite da «giardino mediceo; ... pozzo, parco piscina cappella privata», - dovevano ritenersi al servizio di tutte le unità immobiliari e, dunque, non della sola Villa storica costituente l'unità principale, così come, del resto, comuni a tutte le unità immobiliari a destinazione abitativa dovevano considerarsi le relative caratteristiche costruttive e tipologiche;

- il secondo motivo, ai sensi dell'art. 360, c. 1, n. 4, cod. proc. civ., espone la denuncia di violazione di legge in relazione all'art. 132 cod. proc. civ., sull'assunto che la gravata sentenza aveva escluso l'uso comune delle sopra ricordate pertinenze della villa con motivazione apodittica e, perciò, nulla;

- col terzo motivo, ai sensi dell'art. 360, c. 1, n. 3, cod. proc. civ., l'Agenzia denuncia violazione di legge in relazione al r.d.l. n. 652 del 1939, artt. 7 e 32, al d.p.r. n. 1142 del 1949, art. 6 ed al d.m. n. 701 del 1994, deducendo, in sintesi, che, - ai fini del riscontro della ricorrenza dei caratteri propri dell'abitazione in villa (categoria A/8), - rilevano, per l'appunto, da un lato non la villa, ex se, quanto piuttosto l'abitazione in una villa e, dall'altro, la mera presenza di un parco, non anche la sua disponibilità;

2. - come anticipato, l'intimata ha depositato procura speciale, - peraltro rilasciata quando era già (ben) scaduto il termine per la

notifica di un controricorso, - e, in prossimità dell'adunanza camerale, una memoria ex art. 380 bis1 cod. proc. civ.;

- in via pregiudiziale va, pertanto, rilevata l'inammissibilità della memoria depositata dall'intimata, posto che nel procedimento camerale di cui all'art. 380 bis1 cod. proc. civ., introdotto dall'art. 1 bis del d.l. n. 168 del 2016, conv. con modif. dalla l. n. 197 del 2016, e con riferimento ai giudizi proposti con ricorso depositato successivamente all'entrata in vigore della predetta legge di conversione, dall'omessa tempestiva notifica del controricorso consegue la preclusione dell'art. 370 cod. proc. civ. (v. Cass., 29 ottobre 2020, n. 23921; Cass., 12 dicembre 2019, n. 32724; Cass., 18 aprile 2019, 10813; Cass. Sez. U., 10 aprile 2019, n. 10019; Cass. 28 febbraio 2019, n. 5798);

3. - tanto premesso, il secondo motivo di ricorso, - il cui esame va anteposto per ragioni di pregiudizialità logico-giuridica, - è destituito di fondamento;

3.1 - la censura in trattazione opera, difatti, un'artificiosa selezione del contenuto decisorio della gravata sentenza che, come reso esplicito da quanto in premessa esposto, si connota per una motivazione ben più articolata, ed alla cui stregua il *decisum* risulta fondato su di un complesso di ragioni che, giustappunto, non possono essere tra di loro slegate;

- di vero, nell'escludere la rilevanza dell'uso comune delle pertinenze del complesso immobiliare, il giudice del gravame ha svolto uno specifico accertamento sulla destinazione, e sulle caratteristiche tipologiche e costruttive, delle unità immobiliari in contestazione, accertamento che, per l'appunto, viene censurato, in fatto, col primo motivo e che, però, restituisce un'inequivoca, e del tutto chiara, *ratio decidendi*;

4. - anche il primo ed il terzo motivo di ricorso, - da trattare congiuntamente perché accomunati da una *quaestio iuris* di fondo che,

seppur non esplicitata nei suoi referenti normativi, ad ogni modo emerge dal *decisum* oggetto di impugnazione, - sono destituiti di fondamento;

4.1 - in tema di classamento catastale delle unità immobiliari, la Corte, - seppur rimarcando che le relative disposizioni sono connotate dal difetto di un'espressa definizione legislativa in punto di distinzioni tipologiche tra le categorie catastali (Cass., 13 febbraio 2015, n. 2995; Cass., 28 marzo 2014, n. 7329; Cass., 8 settembre 2008, n. 22557), - ha statuito che il provvedimento di attribuzione della rendita catastale è un atto che inerisce al bene in una prospettiva di tipo reale, riferita alle caratteristiche oggettive che connotano la sua destinazione ordinaria (v. Cass., 30 ottobre 2020, n. 24078; Cass., 14 ottobre 2020, n. 22166; Cass., 10 giugno 2015, n. 12025);

- i dati normativi di fattispecie, difatti, evidenziano che l'attribuzione della categoria catastale consegue dalla considerazione della destinazione ordinaria dell'unità immobiliare, tenuto conto dei suoi caratteri tipologici e costruttivi specifici e delle consuetudini locali (d.p.r. n. 138 del 1998, art. 8, c. 2; v., altresì, il r.d.l. n. 692 del 1939, art. 8, c. 1, ed il d.p.r. n. 1142 del 1949, artt. 6, 61 e ss.); laddove, tra i criteri normativi di qualificazione, trova specifica previsione quello della cd. Prevalenza, criterio applicabile qualora un'unità immobiliare sia «costituita da parti aventi destinazioni ordinarie proprie di categorie diverse», così che, in tale ipotesi, deve attribuirsi «la categoria che ha destinazione conforme alla parte che è prevalente nella formazione del reddito.» (d.p.r. n. 1142 del 1949, art. 63; v., in motivazione, Cass., 20 giugno 2007, n. 14374);

4.2 - il giudice del gravame, come si è anticipato, ha escluso la rilevanza, ai fini del classamento, della considerazione delle pertinenze che, come assume l'Agenzia, in quanto comuni, connotano (anche) la destinazione ordinaria delle due unità immobiliari in contestazione; e detta esclusione, - seppur correlata ad una «stretta utilizzazione» di

detti beni riferibile ai «proprietari della villa», - va, ciò non di meno, contestualizzata nel più complessivo riscontro della destinazione funzionale delle due unità immobiliari oggetto di rettifica, oltrechè delle corrispondenti caratteristiche tipologiche e costruttive;

- secondo gli stessi documenti di prassi dell'amministrazione, difatti, per abitazioni in villa (A/8) «devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate di norma non esclusivamente in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio, con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello generalmente superiore all'ordinario. Ampia consistenza e dotazione di impianti e servizi.»; laddove debbono ascrivere alla categoria (A/2) delle abitazioni civili le «Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifiniture e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.» (così la nota del Ministero delle finanze 4 maggio 1994; n.c-1/1022; v., altresì, la circolare n. 5, del 14 marzo 1992);

4.3 - la ricorrente, pertanto, nel dedurre la rilevanza, ai fini della qualificazione catastale, - e, dunque, sotto il profilo dell'omesso esame di fatto decisivo, - delle pertinenze comuni, - non costituenti, in quanto tali, autonoma unità immobiliare suscettibile di classamento, - non svolge, - se non in termini del tutto apodittici, ed autoreferenziali, - alcuna censura in ordine all'accertamento che, come detto, ha avuto ad oggetto le specifiche caratteristiche che, - in quanto afferenti agli immobili costituenti unità immobiliari con autonomia funzionale e reddituale, - hanno determinato il riscontro della corretta qualificazione (in categoria A/2) di dette unità;

- è del tutto evidente, allora, che dette caratteristiche sono state considerate dal giudice del gravame come ad ogni modo prevalenti nella considerazione del classamento, valutazione, questa, che, come detto, non forma oggetto di specifica censura, che è, a sua volta,

conforme alla disciplina catastale in applicazione e che, pertanto, rende inconcludente la denuncia di omesso esame di un fatto che, per le ragioni sin qui esposte, non ha carattere decisivo;

4.4 – può, allora, porsi il seguente principio di diritto: «in tema di classamento catastale delle unità immobiliari ad uso abitativo, unità che sono presenti nei quadri tariffari di qualificazione secondo un'articolata tipologia di categorie, l'applicazione del criterio cd. della prevalenza, previsto dal d.p.r. n. 1142 del 1949, art. 63, impone di tenere conto anche delle specifiche caratteristiche tipologiche e costruttive dell'unità immobiliare ai fini della corretta attribuzione della corrispondente categoria catastale»;

5.– non va assunta alcuna statuizione in punto di disciplina delle spese del giudizio di legittimità, avuto riguardo alla rilevata inammissibilità dell'attività difensiva svolta da parte intimata, e nei confronti della ricorrente non sussistono i presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso principale (d.p.r. n. 115 del 2002, art. 13, c. 1 quater), trattandosi di ricorso proposto da un'amministrazione dello Stato che, mediante il meccanismo della prenotazione a debito, è esentata dal pagamento delle imposte e tasse che gravano sul processo (cfr., *ex plurimis*, Cass., 29 gennaio 2016, n. 1778; Cass., 5 novembre 2014, n. 23514; Cass. Sez. U., 8 maggio 2014, n. 9938; Cass., 14 marzo 2014, n. 5955).

P.Q.M.

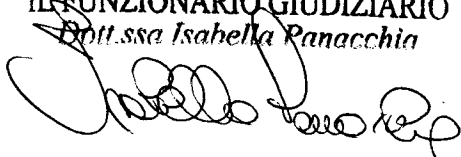
La Corte, rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenuta da remoto il 19 maggio 2021.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi. 12 AGO. 2021

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Isabella Panacchia



Il Presidente

Dott. Domenico Chindemi

