



LA CORTE DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

Avviso accatastamento
catastale – Rettifica rendita
catastale unità immobiliari
ad uso produttivo

Composta da

Oronzo De Masi	· Presidente -	Oggetto
Giacomo Maria Stalla	· Consigliere -	R.G.N. 42/2022
Fabio Di Pisa	· Consigliere -	Cron.
Andrea Penta	· Consigliere Rel. -	UC – 03/05/2023
Antonella Dell’Orfano	· Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 42/2022 proposto da:

Agenzia delle Entrate (C.F.: (omissis) , in persona del direttore p.t.,
rappresentata e difesa dall’Avvocatura Generale dello Stato (C.F.:
(omissis) , presso i cui uffici in Roma, alla Via dei Portoghesi n. 12, è
domiciliata;

- ricorrente -

contro

(omissis) (omissis) I. (C.F. (omissis) , con sede in (omissis)
n persona dell’Amministratore
Unico, legale rappresentant (omissis) ,
rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente, dagli Avv.ti
(omissis)

(omissis)

elettivamente

domiciliata in

(omissis)

e con domicilio digitale eletto presso i suddetti difensori,
giusta procura speciale calce al controricorso;

- controricorrente -

- avverso la sentenza n. 1980/12/2021 emessa dalla CTR Lombardia in data
26/05/2021 e non notificata;

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott. Andrea Penta;

Ritenuto in fatto

1. La (omissis) (omissis) s.r.l. proponeva ricorso davanti alla Commissione
Tributaria Provinciale di (omissis) avverso l'avviso di accatastamento
catastale con il quale l'Ufficio aveva proceduto a rettifica delle rendite
catastali da lui proposte con (omissis) n relazione a due unità immobiliari ad
uso produttivo ubicate nel Comune di (omissis)

2. La Commissione Tributaria Provinciale accoglieva il ricorso con
riferimento al terzo motivo, giudicando, in mancanza di esecuzione di
interventi edilizi di natura significativa, eccessive e non giustificate le
rendite attribuite alle due unità immobiliari, anche in applicazione della
circolare n. 6 del 30.11.2012 dell'Agenzia del Territorio.

3. Sull'appello dell'Agenzia delle Entrate, la Commissione Tributaria
Regionale Lombardia rigettava il gravame, rilevando, per quanto qui ancora
rileva, che l'onere della prova, nell'ambito della procedura partecipativa
(omissis) gravava sull'Amministrazione finanziaria, che, a fronte
dell'allegazione della contribuente secondo cui gli interventi edilizi eseguiti
non erano suscettibili di determinare la modificazione delle precedenti
rendite, sarebbe stato onere dell'Ufficio (nella specie non assolto) di
indicare quali variazioni avrebbero legittimato una maggiorazione del valore
dei beni immobili e che sarebbe stato preciso onere della parte appellante
indicare le particolari ragioni che l'avevano indotta a modificare le rendite
precedentemente attribuite, avendo specifico riguardo alle variazioni
intervenute.

4. Avverso la sentenza della CTR ha proposto ricorso per cassazione l'Agenda delle Entrate sulla base di due motivi. La (omissis) (omissis) .r.l. ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'adunanza camerale la resistente ha depositato memoria illustrativa.

Ritenuto in diritto

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 27 e 28 DPR n. 1142/1949 e del dm n. 701/1994, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., per aver la CTR ritenuto che la rendita preesistente (risalente al 2003) non potesse essere disattesa in mancanza di importanti interventi edilizi, senza considerare che la detta rendita non era stata oggetto di alcuna verifica da parte dell'Ufficio.

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia l'omesso esame di un punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c., per non aver la CTR considerato che non c'era alcuna precedente determinazione, ma solo una rendita proposta e non rettificata, sicché l'accertamento doveva partire dalla verifica della congruità della rendita esaminando quella proposta nel 2015 dal contribuente rispetto al Prezziario di (omissis) utilizzato dall'Ufficio.

3. I due motivi, da trattare congiuntamente, siccome strettamente connessi, sono fondati.

Come è noto, in tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della cd. procedura (omissis), 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 (in considerazione del fatto che, vista la struttura fortemente partecipativa dell'atto emanato all'esito della procedura (omissis), la diversa attribuzione si fonda su «*elementi conosciuti o comunque facilmente conoscibili per il contribuente*»), 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 (Sez. 5, Ordinanza n. 12777 del 23/05/2018; conf. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 31809 del 07/12/2018).

Orbene, nel caso di specie, nessuna rilevanza poteva attribuirsi alla precedente rendita proposta nel 2003, siccome relativa all'immobile prima della divisione in due porzioni e che non era stata oggetto di alcuna verifica da parte dell'Ufficio, dovendosi, invece, conferire rilievo solo al successivo (omissis) del 2015.

Del resto, la verifica è stata operata dall'Ufficio senza modificare gli elementi di fatto forniti dalla contribuente con quest'ultima proposta, ma sulla base di una diversa valutazione tecnica riguardante il valore economico delle due unità immobiliari, utilizzando correttamente il prezzario di (omissis) per le categorie speciali "D" e la Circolare n. 6/2012 (richiamata nel dm n. 701/1994), contenente precisazioni sugli elementi da considerare in stima. In quest'ottica, erronea si rivela l'affermazione contenuta al punto 47. della sentenza qui impugnata.

4. Alla stregua delle considerazioni che precedono, il ricorso merita accoglimento.

La sentenza impugnata va, pertanto, cassata, con conseguente rinvio della causa, anche per le spese del presente giudizio, alla corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lombardia.

P.Q.M.

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio, alla corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lombardia in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della V Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione del 3.5.2023.

Il Presidente

Dott. Oronzo De Masi