

Civile Ord. Sez. 6 Num. 31232 Anno 2022
Presidente: ESPOSITO ANTONIO FRANCESCO
Relatore: DELLI PRISCOLI LORENZO
Data pubblicazione: 21/10/2022

ORDINANZA

sul ricorso 12288-2021 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 06363391001, 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

CAPRIOTTI MAURIZIO, RIZZO FRANCESCA, RIZZO ALICE,
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DEL BOSCO DEGLI
ARVALI, 43, presso lo studio dell'avvocato CRISTINA VITALI, che
li rappresenta e difende;

- controticorrenti-

6517
/ 22



avverso la sentenza n. 3703/2/2020 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DEL LAZIO, depositata il 24/11/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 21/06/2022 dal Consigliere Relatore Dott. LORENZO DELLI PRISCOLI.

Rilevato che

la parte contribuente impugnava un avviso di accertamento relativo al 2016 concernente la rideterminazione del classamento e della rendita catastale in merito ad un immobile sito ad Acilia, via Giordano Bruno Ferrari n. 25 (Roma) e che era stato oggetto di procedura DOCFA;

la Commissione Tributaria Provinciale rigettava il ricorso della parte contribuente ma la Commissione Tributaria Regionale ne accoglieva l'appello affermando che anche se la rendita rettificata ribadisce quella vigente prima della proposta DOCFA, la relativa valutazione dell'Ufficio (categoria A/10, ufficio, anziché quella proposta C/3), tale valutazione si fonda su un accertamento superficiale, basato sulla circostanza che il nome sul citofono è quello di uno studio commercialista, mentre la parte contribuente ha dimostrato, mediante una perizia tecnica e mediante il contratto di locazione (in cui l'immobile è affittato come categoria C/3), che l'immobile era adibito a centro di elaborazione dati e l'avviso di accertamento non contiene validi elementi concreti di comparazione non tiene conto delle peculiarità dell'immobile, a cui si accede da una strada privata e riporta motivazioni generiche non sufficienti a superare le statuizioni dell'art. 7 della legge n. 212 del 2000.

L'Agenzia delle entrate propone ricorso affidato a due motivi di impugnazione mentre la parte contribuente si costituiva con controricorso; con ordinanza interlocutoria n. 10095 del 2022 questa Corte rinviava a nuovo ruolo il procedimento contraddistinto da R.G. n. 15053 del 2020 per la trattazione congiunta con il presente procedimento n quanto avente ad oggetto un immobile sito anch'esso ad Acilia, via Giordano Bruno Ferrari n. 25 e costituente di fatto un'unica unità immobiliare con quello oggetto della presente controversia; in prossimità dell'udienza la parte contribuente depositava memoria insistendo per l'accoglimento del ricorso.

Considerato che

Con il primo motivo di impugnazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., l'Agenzia delle entrate denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 8 e 12 del R.D.L. n. 652 del 1939, dell'art. 6 del n. 1142 del 1949, dell'art. 4 e dell'Allegato del d.P.R. n. 138 del 1998 nonché dell'Allegato al d.lgs. n. 568 del 1993 in quanto un centro elaborazione dati non può essere inquadrato nella categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri) che è attività artigianale e non professionale.

Con il secondo motivo di impugnazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., l'Agenzia delle entrate denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 7 della legge n. 212 del 2000 in quanto dall'avviso di accertamento si deduce che la comparazione è stata effettuata con i due immobili che più di ogni altro sono assimilabili a quello in questione.

Il primo motivo di impugnazione è fondato.

Secondo questa Corte, infatti:

«la destinazione va desunta dalle caratteristiche oggettive del bene (costruttive e tipologiche in genere). Nel caso di specie la Commissione Tributaria Regionale ha accertato che il bene di cui trattasi non aveva le caratteristiche per poter essere utilizzato come garage (se non per uno dei locali). Nè a superare questo decisivo dato di realtà - accertato con verifica in fatto, non censurabile in questa sede - vale il richiamo alla destinazione d'uso (modificata da commerciale ad autorimessa e che il ricorrente vorrebbe invece fosse ritenuta determinante). Il provvedimento di attribuzione della rendita catastale è un atto tributario che inerisce al bene, secondo un'angolazione reale. L'idoneità del bene a produrre ricchezza va ricondotta alla sua destinazione funzionale e produttiva e tale destinazione non può che essere accertata avendo prioritario riferimento alle potenzialità effettive d'utilizzo del bene stesso. Nel classamento di un immobile, l'amministrazione finanziaria non è condizionata dalle valutazioni compiute dall'amministrazione comunale competente alla attribuzione di una determinata destinazione d'uso secondo la normativa urbanistica (nella specie alle valutazioni del Comune di Firenze, secondo la L.R. Toscana n. 1 del 2005, artt. 58 e 59). Merita ricordare che questa Corte ha affermato, di recente, che "in tema di classamento catastale di immobili urbani, il cambio di destinazione d'uso cui non si accompagnino modifiche strutturali dell'immobile non comporta alcuna modifica del classamento catastale" (Cass.5012/2020) ed aveva, in precedenza, cassato una sentenza di appello la quale, ritenuto irrilevante che struttura e caratteristiche di un immobile fossero rimaste invariate e invece determinante l'intervenuta modifica, da commerciale ad artigianale, della destinazione d'uso dell'immobile, aveva attribuito al bene la

categoria C/3, indicata dalla proprietà con la denuncia di variazione, in luogo di quella C/1 assegnata dall'Ufficio in conformità col precedente classamento (Cass. n. 12025/2015)» (Cass. n. 7458 del 2021);

La Commissione Tributaria Regionale non si è attenuta al suddetto principio laddove per un verso ha attribuito rilevanza all'uso concreto dell'immobile (centro elaborazione dati) e alla circostanza che nel contratto di locazione l'immobile fosse affittato come C/3, ossia ad elementi contingenti e transeunti senza considerare la destinazione reale e oggettiva dell'immobile e per un altro verso non ha spiegato perché l'attività di elaborazione dati non dovrebbe essere qualificata come attività di ufficio e perché tale attività dovrebbe invece essere qualificata come attività artigianale di laboratorio.

Il secondo motivo di impugnazione è parimenti fondato.

Secondo questa Corte, infatti:

in tema di riqualificazione catastale degli immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale sia avvenuta, come nel caso in esame, a seguito di procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione del relativo avviso emesso dall'ufficio è da ritenere soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita qualora, come nel caso in esame, gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano stati disattesi dall'ufficio e l'eventuale differenza fra la rendita proposta e quella attribuita derivi da una diversa valutazione tecnica circa il valore economico del bene (cfr. Cass. n. 31809 del 2018; Cass. n. 12005 del 2020; Cass. n. 26100 del 2021);

in tema di contenzioso tributario, l'avviso di accertamento soddisfa l'obbligo di motivazione, ai sensi dell'art. 56 del d.P.R. n. 633 del 1972, ogni qualvolta l'Amministrazione abbia posto il contribuente in grado di

conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, di contestarne efficacemente l'"an" ed il "quantum debeatur", sicché lo stesso è correttamente motivato quando fa riferimento ad un processo verbale di constatazione della Guardia di Finanza regolarmente notificato o consegnato all'intimato, senza che l'Amministrazione sia tenuta ad includervi notizia delle prove poste a fondamento del verificarsi di taluni fatti o a riportarne, sia pur sinteticamente, il contenuto (Cass. n. 27800 del 2019);

La Commissione Tributaria Regionale non si è attenuta ai suddetti principi laddove non ha ritenuto che fosse adeguatamente motivato un avviso di accertamento – riportato nel ricorso nel rispetto del principio di autosufficienza - che indicasse la metodologia di individuazione del classamento e della rendita catastale (metodologia estimativa comparativa, mediante l'indicazione di immobili che presentavano caratteristiche analoghe a quello oggetto del giudizio) nonché la destinazione dell'immobile in questione (destinato ad ufficio, mediante apposito sopralluogo), avendo così l'Amministrazione posto il contribuente in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, di contestarne efficacemente in giudizio l'"an" ed il "quantum debeatur", ravvisandosi inoltre nella specie una piena convergenza fra gli elementi di fatto indicati dal contribuente nella procedura DOCFA attivata e quelli fatti propri dall'ufficio, cosicché appare adeguata la motivazione dell'impugnato avviso di accertamento, contenendo essa solo una diversa valutazione tecnica dei medesimi dati esposti dal contribuente, con conseguente diversa attribuzione del classamento diversa stima della rendita catastale attribuita all'immobile.

Pertanto, ritenuta la fondatezza di entrambi i motivi di impugnazione, il ricorso dell'Agencia delle entrate va accolto e la sentenza impugnata va cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

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

Così deciso nella camera di consiglio del 21 giugno 2022.