

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 136/49/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La società Nedylia S.A. difesa dall'Avv. Carlo Nola presso il cui studio è domiciliata, propone appello avverso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano per la riforma della sentenza n. 286/46/09 in data 16/10/2009, con la quale la Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha respinto il ricorso contro l'avviso di accertamento con il quale veniva notificato il riclassamento, effettuato in attuazione dell'art. 1 c. 355 della L.311/2004 (Legge Finanziaria del 2005), della unità immobiliare di proprietà della società, sita in Milano Via Pontaccio 23, identificata al fg. 349 - part. 52- sub 3, variandone il classamento da cat. C/1 - cl. 11 - mq 226 - rendita €13.294,32 a cat. C/1 - cl. 17 - mq. 226 - rendita € 32.914,83.

La società nel ricorso introduttivo notificato all'Ufficio in data 9.02.2009 eccepiva: 1) la nullità dell'accertamento per violazione dell'art. 1 c. 339 delle legge n.311/2004; 2) la nullità ed illegittimità per carente ed erronea motivazione; 3) l'erronea valutazione della classe assegnata all'immobile. Chiedeva di dichiarare nullo ed illegittimo l'accertamento impugnato; in subordine, di nominare un consulente tecnico ex art. 7 D.Lgs.546/1992 per accertare il valore dell'immobile e la sua redditualità; in ulteriore subordine, di confermare la classe precedente, con vittoria di spese e competenze.

L'Ufficio si costituiva in giudizio il 21 agosto 2009 ed argomentava in merito ai vari rilievi, in fatto e in diritto, nonché sui motivi della revisione del classamento e sulla correttezza della procedura e chiedeva la conferma del proprio operato.

Con memoria aggiuntiva la ricorrente, richiamato l'art. 154 c.p.c.,: a) eccepiva la costituzione in giudizio dell'Agenzia del Territorio oltre il termine dell'art. 23 del D. Lgs. 546/1992 e chiedeva di dichiararne la contumacia; b) chiedeva la cancellazione, ex art. 89 c.p.c., della memoria dell'Ufficio di alcune parole o frasi ritenute offensive e sconvenienti; c) chiedeva la condanna della resistente al pagamento del risarcimento del danno ex art. 2059 c.c., in € 5.000,00.

La C.T.P. con la sentenza ora impugnata, con chiare argomentazioni ha respinto le diverse eccezioni e le richieste della ricorrente, ivi compreso il ricorso ed ha compensato le spese.

Con l'appello la società eccepisce i seguenti motivi:

A) Con il primo motivo, la nullità ed illegittimità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 112 c.p.c., per la omessa pronuncia avverso l'eccezione di tardività della costituzione in giudizio dell'Agenzia, rispetto al termine perentorio ex art. 23 D.Lgs. 546/1992. Tale omissione, afferma, determina la nullità della sentenza impugnata.

B).Con il secondo motivo, la nullità ed illegittimità per omessa, carente ed erronea motivazione, per il fatto che la C.T.P. nella sentenza si è limitata a riportare sinteticamente i motivi di impugnazione e le argomentazioni dell'Agenzia facendo proprie queste per motivare la sentenza. Ha osservato soltanto la non applicabilità dell'indice di fruttuosità alla rendita catastale per determinare il valore dell'immobile, metodologia riservata solo agli immobili di cat. D ed E, senza fornire elementi a sostegno di tale principio.

C) Con il terzo motivo, la nullità dell'accertamento per violazione dell'art. 1 c.339 L. 311/2004, ciò in quanto il Direttore dell'Agenzia del Territorio non ha stabilito le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle disposizioni di cui ai comma 336 e 337 dell'art. 1 della medesima legge entro il termine di trenta giorni stabilito dal c. 339, per cui l'Agenzia del Territorio è decaduta per riclassificare l'immobile.

D) Con il quarto motivo, la nullità e illegittimità dell'accertamento per carente ed erronea motivazione. L'appellante si sofferma, dapprima, ad esaminare le diverse disposizioni riguardanti il classamento delle unità immobiliari susseguite ad iniziare dal R.D.L. 652/1939 fino alla legge n.311/2004. Quest'ultima, su cui fonda l'accertamento oggetto dell'avviso impugnato, ricorda che il regolamento emanato dall'Agenzia del Territorio, già ritenuto tardivo, ha dettato le procedure per la revisione del classamento operato. La prevista revisione parziale delle unità immobiliari riguarda una o più microzone in cui è suddiviso il territorio comunale, a condizione che il rapporto tra il valore medio catastale si discosti per più del 35% dell'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali. L'attuazione del regolamento richiede di definire: a) il valore medio di mercato di microzona; b) il valore medio di mercato di microzona aggiornato; c) il valore medio catastale al metro quadrato (ai fini ICI) delle unità immobiliari omogenee (per categoria) nella singola microzona; d) il rapporto tra il valore medio di mercato aggiornato e valore catastale; e) il rapporto tra valore medio di mercato aggiornato e valore catastale per l'insieme delle microzone. Lamenta, al riguardo, una limitazione del diritto di difesa del contribuente interessato "per le modalità di rilevazione dei valori medi, per gli atti di trasferimento monitorati e rilevati, per la metodologia dei sistemi di elaborazione dei dati". Rileva, inoltre, "utilizzare il valore medio al metro quadrato potrebbe portare all'insorgere di contestazioni giacché, l'unità di misura delle abitazioni ai fini catastali" non è in metri quadri ma, in vani catastali, che muta da comune a comune. Per ultimo ritiene contraria al principio di perequazione la possibilità di "introdurre storture derivanti da disparità di trattamento tra i titolari di diritti reali sulle unità immobiliari ubicate nelle microzone passibili di revisione e i contribuenti che possiedono fabbricati di analoghe caratteristiche, ma hanno la "fortuna" di averle ubicate in microzone non passibili di rettifica, perché ubicate in comuni con una o due microzone soltanto. Da quanto esposto, conclude: "appare evidente che l'avviso di accertamento è illegittimo e nullo per la totale omissione della motivazione specifica all'immobile di proprietà della ricorrente."

E) Con il quinto motivo, la nullità ed illegittimità dell'accertamento per l'erronea valutazione della "classe" assegnata all'immobile. L'unico elemento che ha variato la rendita catastale precedente è dato dall'aver assegnato all'immobile la "classe 17" a fronte della "classe II". Eccepisce che la revisione è stata operata in ufficio senza alcun sopralluogo che potesse acquisire gli elementi necessari per classificare la qualità urbana ed ambientale dell'immobile rispetto al classamento originario. Nessun elemento previsto per il classamento degli immobili urbani è stato indicato nell'avviso per legittimare l'operato dell'Agenzia; non risultano forniti gli elementi previsti per resistere all'accertamento notificato; richiama, quindi, alcune sentenze della cassazione (sent. n.4085/92; 8990/02; 15987/02 e 10037/03).

Aggiunge poi che la rendita catastale è assunta a indice di capacità contributiva sia ai fini ICI sia ai fini IRPEF ed in materia di imposte indirette serve solo a delimitare il potere accertativo dell'amministrazione finanziaria. Il valore degli immobili è determinato applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, periodicamente rivalutate, i moltiplicatori previsti che attualmente sono stabiliti nella misura di cento volte per le unità classificate nei gruppi catastali A, B e C. Dalla entità di tali moltiplicatori si ricava, in senso inverso, il saggio di capitalizzazione delle rendite catastali. Rileva che l'elevazione della rendita catastale ha determinato un imponibile ai fini ICI ed IRPEF che da € 1.329.432,00 è passato ad € 3.291.483,00 la cui fruttuosità non corrisponde al mercato. Esprime, infine, contrarietà alla perequazione di cui trattasi per la disparità di trattamento tra proprietari di immobili siti in comuni suddivisi in più microzone ed altri insistenti su comuni con una o due sole microzone. In conclusione chiede di dichiarare illegittima e nulla e, quindi, revocare la sentenza impugnata; dichiarare nullo e illegittimo l'accertamento impugnato

per violazione del c.339 dell'art. 1 L.311/2004; in subordine, nominare, ex art. 7 D.Lgs.546/1992, un consulente tecnico per accertare il valore dell'immobile e la sua redditualità, nonché la classe di appartenenza e rendita catastale; in ulteriore subordine, determinare la classe dell'unità nella "II", come in precedenza, con vittoria di spese per i due gradi di giudizio.

L'Agenzia del Territorio deposita la costituzione in giudizio in data 8 marzo 2011 ed espone le proprie controdeduzioni come segue.

a) Con il primo motivo l'appellante assume che il termine dell'art. 23 D.Lgs. 546/92, per la costituzione in giudizio, abbia il carattere della perentorietà e che in merito alla eccezione sul punto sollevata con il ricorso i primi giudici non si sarebbero pronunciati ed invocano il disposto dell'art. 112 c.p.c.. Fa notare che l'eccezione è stata considerata dai giudici trattando dell'analoga eccezione sollevata sulla natura del termine di cui al c. 339 dell'art. 1 L.311/2004. La tesi è del tutto priva di fondamento essendo in contrasto con il principio giuridico per cui tutti i termini sono di natura ordinatoria, salvo che il legislatore non ne abbia previsto la perentorietà. Segnala, con riferimento all'art. 23 D.Lgs. 546/92, alcune sentenze della S.C. (Cass. n.21212/04; n. 21059/07).

b) Quanto al secondo motivo, fa notare che il collegio ha esaminato ogni argomentazione sollevata dalla ricorrente e ad esse ha controbattuto motivando la decisione assunta. Nota al riguardo che il ricorso si è diffusamente dilungato nell'esposizione di una sintesi frammentaria di normativa varia. L'esposizione del contenuto di una norma non costituisce un motivo di gravame. I giudici non hanno fatto altro che ripetere quanto contenuto nelle leggi istitutive del catasto sulle modalità di calcolo della rendita catastale. La genericità della presente censura si presta alla controparte per riproporre le stesse doglianze già sollevate in primo grado, la cui ammissibilità chiede alla Commissione di valutare, trattandosi di motivi non attinenti alla sentenza impugnata, oggetto del presente appello, bensì riguardanti l'atto impugnato in primo grado.

Prima di passare alle altre contestazioni, illustra le modalità operative con cui l'Ufficio ha dato attuazione alla disposizione legislativa, la quale ha voluto anticipare in alcune porzioni di territorio la revisione parziale dei classamenti delle unità immobiliari.

c) In relazione al terzo motivo, circa la eccepita nullità dell'accertamento in quanto l'Agenzia del Territorio non avrebbe rispettato il termine di cui al c. 339 dell'art. 1 della L.311/2004, richiama il già citato principio giuridico per cui tutti i termini sono di natura ordinatoria, salvo che il legislatore non ne abbia previsto la perentorietà.

d) Quanto al quarto motivo, rileva che la eccepita carenza di motivazione non trova specifica argomentazione e risulta del tutto infondata. Delle modalità di realizzazione della revisione ex c. 335 dell'art. 1 L.311/2004 è stata fornita una sintetica esposizione nell'avviso di accertamento notificato, del quale costituisce idonea motivazione. La legge richiede di motivare l'atto amministrativo e l'orientamento della Cassazione concorda nel ritenere che non vi sia un modo standard ed immutabile di motivazione. Il provvedimento stesso determina lo schema motivazionale, variandolo in ragione degli effetti che è destinato a produrre nella sfera giuridica dei destinatari, anche in base al necessario temperamento degli interessi privati con l'interesse pubblico perseguito. Chiarificatrice è una recente sentenza della Cassazione (Cass. Civ. n.22313/2010), relativa a caso simile per la quale "l'obbligo della motivazione dell'accertamento di maggior valore mira a delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa ed a consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa. Al conseguimento di tali finalità è necessario e sufficiente ... che l'avviso enunci il criterio astratto in base al quale è stato rilevato il maggior valore, con le specificazioni che si rendano in concreto necessarie per il raggiungimento di detti obiettivi, essendo riservato

alla eventuale fase contenziosa l'onere dell'Ufficio di provare nel contraddittorio con il contribuente gli elementi di fatto giustificativi della propria pretesa nel quadro del parametro prescelto e la facoltà del contribuente di dimostrare l'infondatezza della stessa anche in base ai criteri utilizzati per l'accertamento. _" Aggiunge, poi, che non è degna di pregio l'asserita contrarietà al principio della perequazione derivante dalla disparità di trattamento tra proprietari di immobili siti in comuni suddivisi in più microzone ed altri insistenti su comuni con una o due sole microzone. La previsione del legislatore della suddivisione del territorio comunale in più microzone risponde ad esigenze evidenti: nei comuni territorialmente meno estesi il rapporto tra valore medio di mercato e valore medio catastale sarà costante o con divergenze del tutto irrilevanti, per la impossibilità di individuare in modo significativo zone centrali e zone periferiche. Questo non si può dire per la città di Milano. La revisione parziale dei classamenti risponde alla necessità di riallineare la rendita alla concreta potenzialità reddituale dell'immobile.

e) Quanto all'ultimo motivo, pare che l'appellante contesti all'Ufficio di non aver fatto precedere il sopralluogo alla revisione del classamento. Lo scopo della norma è di ridurre lo scostamento tra il valore catastale ed il valore di mercato e di eliminare le disomogeneità stratificate nel tempo, entrambe accertabili senza verifiche sul campo. In base agli atti in possesso dell'Ufficio presentati dal contribuente sono state verificate le caratteristiche di ciascuna unità immobiliare. Inoltre l'unità di cui è causa è un negozio aperto al pubblico il cui accesso non richiede particolari formalità. In ogni caso rileva che l'obbligatorietà del sopralluogo non è un requisito previsto dal legislatore. Anche per le ordinarie operazioni di rettifica e revisione del classamento il sopralluogo non si configura necessario; cita, alcune sentenze (della C.T.R. della Lombardia n. 101/33/07 dep. il 21.12.07; Cass., n. 22313/10). L'unità in oggetto è un negozio in zona Brera, che gli operatori del mercato immobiliare definiscono come "centrale e ricercato". L'analisi condotta al fine di ridurre il gap tra valore di mercato ed il valore catastale ha portato a ritenere corretta l'attribuzione della classe "17" alle unità adibite a negozio/bottega, stante la loro elevata capacità reddituale essenzialmente legata alla loro ubicazione.

Del tutto fuori luogo è il riferimento di controparte ai tassi di fruttuosità.

In conclusione, chiede di respingere l'appello in quanto infondato e, per l'effetto, confermare la sentenza appellata e l'avviso di accertamento, con vittoria di spese.

Nella pubblica udienza il difensore della società fa presente la costituzione tardiva dell'Ufficio violando il diritto alla difesa; si riporta poi a quanto esposto nell'appello; il rappresentante dell'Ufficio espone le proprie tesi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente il Collegio esamina la eccezione di tardività del deposito della costituzione in giudizio da parte della Agenzia del Territorio. Come più volte ribadito dalla Suprema Corte, sebbene il termine di cui all'art. 23 del d.lgs. 546/92 non sia da ritenersi, almeno entro certi limiti, perentorio, tuttavia il resistente, per il proprio ingresso nel processo, non può superare i termini, questi sì perentori, di cui all'art. 32 dello stesso decreto, e cioè venti giorni liberi prima della data di trattazione nel caso di deposito di documenti e dieci giorni liberi nel caso di memorie illustrative senza deposito di documenti, nonché infine, nei soli casi di trattazione in camera di consiglio, cinque giorni prima della data della camera di consiglio per il deposito di brevi repliche scritte (tra tante, Corte Cass. sent. n. 2787/2006). Nel caso in esame, i richiamati termini dell'art. 32 del d.lgs. 546/92, preordinati alla tutela del diritto di difesa, risultano ampiamente osservati in quanto l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano ha provveduto al deposito della costituzione in giudizio in data 8 marzo 2011, cioè 30 giorni prima della data fissata per la

trattazione della causa in pubblica udienza. L'eccezione non è fondata e deve essere respinta.

Con il primo ed il terzo motivo di appello è invocata la nullità della sentenza impugnata per la omessa pronuncia avverso le eccezioni sollevate con il ricorso, relative al mancato rispetto dei termini stabiliti dall'art. 23 D.Lgs. 546/1992 per la costituzione in giudizio da parte dell'Ufficio e dall'art. 1 c.339 della L. 311/2004, per stabilire le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle disposizioni di cui ai comma 336 e 337 dell'art. 1 della medesima legge, da parte del Direttore dell'Agenzia del Territorio. A dette eccezioni la risposta del giudice di prime cure è stata data allorché ha chiarito che i termini posti dalle leggi sono ordinatorie, salvo i casi in cui sia espressamente prevista la tassatività. Anche detti motivi sono infondati e vanno respinti.

Con il secondo motivo eccepisce omessa, carente ed erronea motivazione, per il fatto che la sentenza si limita a riportare sinteticamente i motivi di impugnazione. Anche questo motivo è infondato e va respinto, poiché non viene lamentata la mancanza di qualche motivo di impugnazione. Evidentemente tutti i motivi proposti sono stati esaminati dal giudice di prime cure con relative statuizioni, sia pure sinteticamente. La sintesi non costituisce omissione, né carenza, ma solo concisione di esposizione.

Il quarto e quinto motivo d'appello, eccepiscono presunti vizi relativi all'avviso di accertamento già esposti con il ricorso introduttivo in merito ai quali si è pronunciata la sentenza di primo grado. In relazione alle decisioni riguardanti detti vizi contenute nella sentenza appellata, oggetto del presente giudizio, non sono rappresentati motivi specifici di impugnazione, come richiesto dall'art. 53 del D.Lgs. 546/1992. Vanno respinti, perché inammissibili. Essi rappresentano solo doglianze, peraltro prive di fondamento: quelle manifestate con il quarto motivo riguardanti l'impossibilità di verificare il procedimento posto in essere per la determinazione dei vari coefficienti previsti, trattandosi di atti amministrativi generali di natura regolamentare soggetti al sindacato di legittimità, non anche al sindacato di merito, nonché la lamentata sperequazione che si determinerebbe a causa della disparità di trattamento tra proprietari di immobili siti in comuni suddivisi in più microzone ed altri insistenti su comuni con una o due sole microzone. La disposizione legislativa che ha previsto la progressiva revisione delle rendite mira ad evitare la sperequazione causata dal differente valore di mercato e reddituale di beni immobili aventi pari rendita catastale situati però in aree urbane più o meno centrali o periferiche. Così come la lamentata mancanza di sopralluogo all'immobile in questione, rappresentata dal quinto motivo, non necessario per il particolare procedimento indicato dall'art. 1, comma 335 e seguenti della legge n.311/2004: non è sempre obbligatorio neppure quando trattasi di primo accertamento. L'appello risulta infondato e va respinto; la sentenza impugnata è legittima e va confermata.

La complessità del procedimento di riclassamento delle unità immobiliari di cui trattasi giustifica la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

La Commissione, respinge l'appello e conferma la sentenza di primo grado. Spese compensate.