

---

---

## **obbligo della motivazione dell'avviso di classamento**

*L'obbligo della motivazione dell'avviso di classamento deve ritenersi soddisfatto anche mediante la mera indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'Ufficio finanziario e della classe conseguentemente attribuita all'immobile qualora, come nella specie, gli elementi di fatto indicati dal contribuente e l'eventuale discrasia tra rendita proposta e quella attribuita sia dipesa da una valutazione tecnica sul valore economico dei beni classati.*

### **Cassazione civile, sezione quinta, ordinanza del 30.01.2020, n. 2173**

*...omissis...*

Orbene, secondo il consolidato orientamento della Corte, l'obbligo della motivazione dell'avviso di classamento deve ritenersi soddisfatto anche mediante la mera indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'Ufficio finanziario e della classe conseguentemente attribuita all'immobile qualora, come nella specie, gli elementi di fatto indicati dal contribuente e l'eventuale discrasia tra rendita proposta e quella attribuita sia dipesa da una valutazione tecnica sul valore economico dei beni classati (Cass. 5404/2012; Cass. 13999/2012; Cass. 83445/2017; Cass. n. 31809 del 2018; n. 12777 del 2018; n. 12497 del 2016; Cass. 2019 nr 10309).

La CTR, con il richiamo a tale principio, ha correttamente escluso la carenza di motivazione, valorizzando il fatto che gli accertamenti traevano origine dalla dichiarazione Docfa che recava come causale la variazione della destinazione da box auto a categoria speciale autorimessa - da C6 a D8 - e quindi da una situazione fattuale conosciuta dalla contribuente.

Relativamente al secondo motivo si osserva che la ricorrente denuncia sotto forma di violazione di legge valutazioni di merito sottratti al giudizio di legittimità.

La CTR ha fornito una adeguata risposta ai rilievi sollevati dalla parte relativamente all'unità presa come elemento di comparazione, sul preteso stato di degrado dell'immobile, sulla mancata effettuazione del sopralluogo.

In particolare il giudice di appello dà conto del fatto che vi sia stata stima diretta mediante la considerazione di vari parametri estimativi specifici e mirati sui due immobili in questione, e non genericamente sulla categoria di appartenenza. Quanto al sopralluogo, non era necessario giacchè come è stato ripetutamente affermato "In tema di classamento, l'attribuzione di rendita alle unità immobiliari costituite da opifici e più in generale ai fabbricati a destinazione speciale e particolare di cui alla L. n. 1231 del 1936, art. 28, deve avvenire, come previsto anche dal D.P.R. n. 917 del 1986, art. 37, ai fini della determinazione del reddito medio ordinario, mediante "stima diretta", senza che ciò presupponga, peraltro, l'effettuazione di un previo sopralluogo, che non costituisce nè un diritto del contribuente nè una condizione di legittimità del correlato avviso attributivo di rendita, integrando soltanto uno strumento conoscitivo del quale l'Amministrazione finanziaria può, ove necessario, avvalersi, ferma la possibilità di compiere le relative valutazioni in forza delle risultanze documentali a disposizione" (Cass.n. 12743 del 23/05/2018; così nn. 6633/19 e 8529/19).

Quanto agli altri aspetti di stima (degrado; ubicazione; idoneità comparativa delle altre UIU), sono stati considerati dalla Ctr e, in quanto elementi fattuali, non sono rivedibili in sede di legittimità.

Sul punto giova ricordare che "con la proposizione del ricorso per cassazione, il ricorrente non può rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento in fatto dei giudici del merito, tratto dall'analisi degli elementi di valutazione disponibili ed in sé coerente, atteso che l'apprezzamento dei fatti e delle prove è sottratto al sindacato di legittimità, dal momento che, nell'ambito di quest'ultimo, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice di merito, cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione" (vedi da ultimo Cass. n. 9097 e n. 29404 del 2017; Cass. 2019 nr 7797).

Quanto poi alla prospettata violazione del R.D.L. n. 652 del 1939, art. 10, in considerazione della destinazione speciale dei beni sicchè la rendita catastale deve essere determinata ai sensi del D.P.R. n. 1142 del 1949, con stima diretta e quindi con riferimento ai "prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe" va osservato che tale criterio è stato rispettato dall'Amministrazione finanziaria che ha fatto riferimento al valore di mercato di altre unità esistenti nella zona.

Da ultimo la ricorrente censura le modalità di computo delle superfici criticando la valutazione espressa dalla CTR in termini di correttezza della misurazione in quanto ritenuta conforme ai parametri normativi (D.P.R. n. 1142 del 1949, artt. 49 e 56).

Questo motivo è fondato.

Sul punto occorre muovere dal dato di riferimento normativo.

L'art. 49 richiamato prevede testualmente che la "Misura della consistenza a metro quadrato. Per la misura della consistenza delle unità immobiliari con destinazione ordinaria ad uso negozi, botteghe, magazzini, locali di deposito, laboratori per arti e mestieri, stalle, scuderie, autorimesse, palestre, tettoie e simili, si assume come elemento ordinario il metro quadrato. La consistenza si computa sommando le superfici libere dei locali facenti parte dell'unità immobiliare".

In proposito questa Corte ha chiarito che "In tema di reddito dei fabbricati, la rendita catastale di un'autorimessa va determinata tenendo conto soltanto della parte della superficie di essa effettivamente utilizzabile con funzione di ricovero di autovetture (con esclusione, pertanto, degli spazi di accesso e manovra), atteso che il D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, art. 49, nello stabilire che la consistenza delle unità immobiliari aventi - fra l'altro - la detta destinazione ad autorimessa "si computa sommando le superfici libere dei locali facenti parte dell'unità immobiliare", va interpretato in coordinamento con il R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, art. 5 (convertito nella L. 11 agosto 1939, n. 1249), secondo il quale la valenza catastale di un immobile urbano consiste nella sua utilità a produrre un reddito proprio. (Sez. 5, Sentenza n. 956 del 21/01/2004).

Ciò posto, alla luce di tale condivisibile motivazione, la superficie deve essere computata al lordo, ma con esclusione degli spazi di accesso e manovra inidonei al ricovero mezzi e, dunque, alla produzione di reddito.

La ctr, in contrasto con il principio sopra enunciato, ha invece escluso che dalle superfici libere dovessero essere scomputati quelle non materialmente utilizzate per il ricovero degli autoveicoli, dal momento che anche gli spazi di manovra o di lavaggio dei veicoli dovevano ritenersi finalizzati alla produzione di reddito.

Il terzo motivo va pertanto accolto e rigettati i primi due; la decisione impugnata va cassata e rinviata alla CTR del Lazio, in diversa composizione, per rideterminazione della superficie secondo i criteri sopra indicati, oltre che per la regolamentazione delle spese anche di questa fase.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo di ricorso e rigetta il primo e secondo; cassa la decisione impugnata e rinvia, in relazione al motivo accolto, alla CTR Lazio in diversa composizione, anche per le spese di questa fase di legittimità.

Così deciso in Roma, il 21 novembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 30 gennaio 2020