

COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 260/35/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto depositato in data 1 giugno 2010, la Reale Immobili Spa, con sede in Torino, via Corte d'Appello n. 11, in persona del suo procuratore Ing. Lu. La., e con l'assistenza dell'Avv. Giorgio Barla, geom. Alfredo Zucchi e Maria Luisa Brontolo, ed elettivamente domiciliata presso lo studio di questi ultimi in Milano, via L. Settembrini n. 43, ha proposto ricorso avverso l'avviso di accertamento notificato in data 29 marzo 2010, con il quale, a seguito di presentazione da parte della ricorrente di una denuncia DOCFA prot. M10014717/09, di variazione della destinazione da abitazione ad ufficio, n. 1503/1/2009 del 13.01.2009, è stata variata la classificazione catastale dell'unità immobiliare sita in Milano, via Giacomo Puccini n. 3, identificata la Fg. 387 - part. 30 - sub. 8 -, che era stata proposta in Cat. A/10 - cl. 5 - vani 7 - R.C. € 5.949,58=, e rettificata in cat. A/10 - cl. 8 - vani 7 - RC, € 10.935,97=.

Eccepisce la ricorrente la tardività della rettifica operata dopo i termine di 12 mesi dalla presentazione della variazione. Inoltre rileva che detta rettifica è del tutto immotivata. Rileva inoltre che detta rettifica, anche se non detto, è possibile che tragga origine dall'art. 1, L. 311/2004, comma 335, per la quale i criteri di determinazione avrebbero dovuto essere determinati dalle Commissioni Censuarie; inoltre la norma del comma 335 rivela profili di illegittimità costituzionale, atteso che le diverse decisioni dei singoli comuni sulla applicazione o meno di detta norma, in quanto facoltativa, incideranno non solo sul prelievo locale, ma anche su quello erariale, comportando redditi diversi in relazione a tali diverse decisioni sulla applicazione o meno della stessa, pure in presenza di stesse situazioni. Peraltro la individuazione delle microzone deliberate dai consigli comunali comportano una assoluta arbitrarietà delle scelte nella determinazione del cosiddetto "rapporto di soglia", mentre le operazioni di accertamento ed i conseguenti classamenti sono stati svolti a tavolino, senza verifica delle reali situazioni e delle condizioni dei singoli immobili, in modo del tutto immotivato.

Chiede pertanto che, esaminata la possibilità di rimettere gli atti alla Corte Costituzionale, nel merito annulli l'avviso di accertamento.

Con note scritte depositate in data 18 luglio 2011, si costituiva l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Milano, Settore Gestione Banca Dati, contestando le ragioni della ricorrente, e precisando che la rettifica non è scaturita dalla revisione ex L. 311/2004, bensì dalla ordinaria procedura di collaudo effettuata a seguito della presentazione di una proposta di classamento e rendita ex D.M. 701/94 (DOCFA) da parte della ricorrente.

Rileva che la rettifica dell'Ufficio è stata effettuata in termini il 12 gennaio 2010, a fronte di una denuncia di variazione presentata il 13 gennaio 2009, e che in ogni caso il termine di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94 non è perentorio e non comporta decadenza alcuna, come confermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione. In ordine alla eccezione di carenza di motivazione dell'atto impugnato, rileva la distinzione tra un accertamento in materia di maggiore reddito e quello in materia di classamento di una unità immobiliare, che è il risultato di un'operazione di valutazione tecnica come tale correlata alla cd. discrezionalità tecnica; per questo ultimo, come sancito anche dalla Corte Costituzionale, l'obbligo di motivazione deve ritenersi adempiuto con la semplice indicazione della consistenza, della categoria e delle classi acclamate dall'Ufficio Tecnico Erariale, posto che siffatti dati sono sufficienti a porre il contribuente nella condizione di difendersi. Anche per la eccepita mancanza di sopralluogo, rileva che lo stesso D.M. 701/94 non lo richiede quando gli elementi messi a disposizione dell'Ufficio dallo stesso contribuente siano sufficienti all'espletamento del collaudo del classamento proposto.

Nel merito della rettifica del classamento, la stessa è giustificata dal buon livello architettonico del palazzo in cui è ubicato l'immobile, servito da due ascensori, dotato di un ampio cortile interno ben piantumato, in una zona ben servita da mezzi pubblici di superficie e sotterranei, e definita "centrale e ricercata" dagli operatori di mercato, a due passi dal Castello Sforzesco. Trattasi peraltro di ufficio composto da cinque locali, un ampio ingresso, disimpegni, due balconi e due bagni, oltre a cantina, per un totale di mq. 132, al quale è stata implementata la classe portandola dalla 5^a alla 8^a classe nella quale peraltro si trovano tutte le unità adibite ad ufficio. Per effetto di tale attribuzione il valore è ora di € 4.349/mq., a fronte di quello proposto di € 2.366/mq.. Chiede pertanto la conferma di quanto censito. Con vittoria di spese ed onorari di giudizio.

La Commissione, esaminati gli atti e documenti di causa, nonché le ragioni in fatto e diritto illustrate dalle parti, rileva preliminarmente che, come precisato nelle proprie deduzioni dall'Ufficio, la rettifica è conseguente alla ordinaria procedura di collaudo effettuata a seguito della presentazione di una proposta di classamento e rendita di una unità immobiliare, ex DM 701/94, presentazione ammessa dalla stessa ricorrente, e pertanto il richiamo alla procedura di revisione ex L. 311/04 non è pertinente, come conseguentemente non sono pertinenti le eccezioni svolte dalla ricorrente riferentesi a tale procedura.

Rileva altresì la Commissione che risulta rispettato il termine di 12 mesi di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94, posto che a fronte di una denuncia di variazione presentata il 13 gennaio 2009, come ammesso dalla stessa ricorrente e non controverso in atti, risulta dall'avviso di accertamento impugnato (pag. 3), che la variazione n. 977.1/2010 comunicata con l'accertamento in questione, è stata effettuata in data 12- 1 - 2010; va anche detto che, come ha avuto modo di ribadire la Suprema Corte di Cassazione, detto termine non deve ritenersi comunque perentorio, in quanto non espressamente dichiarato tale, e pertanto non comporta alcuna decadenza del potere accertativi dell'Ufficio; del resto detta decadenza non è prevista in alcun modo, e quindi la relativa eccezione avanzata dalla ricorrente deve ritenersi infondata.

Anche con riferimento alla ulteriore eccezione di carenza di motivazione dell'atto impugnato, le doglianze della ricorrente devono ritenersi infondate, posto che trattandosi di avviso di accertamento relativo al classamento di una unità immobiliare, che si diversifica sostanzialmente dall'accertamento di un maggior reddito, la relativa determinazione è il risultato di una operazione di valutazione tecnica, come tale correlata ad una discrezionalità di tale natura, tecnica appunto. Al riguardo la stessa Corte Costituzionale e la Corte di Cassazione, pur riconoscendo la necessità di una motivazione del relativo atto, hanno ritenuto sufficiente una motivazione "implicita", e che tale obbligo di motivazione deve ritenersi adempiuto con la semplice indicazione della consistenza, della categoria e della classe acclarati dall'Ufficio Tecnico Erariale, posto che siffatti dati sono sufficienti a porre il contribuente nella condizione di difendersi (Cass. N. 12068 del 1 luglio 2004). Né la mancanza di sopralluogo da parte dell'Ufficio deve ritenersi decisivo ai fini di acclarare la illegittimità dell'atto impugnato, posto che lo stesso D.M. 701/94 non richiede in alcun modo la verifica sul posto quando gli elementi a disposizione dell'Ufficio, forniti anche dallo stesso contribuente, siano sufficienti all'espletamento del collaudo del classamento proposto. Nel merito, rileva la Commissione che le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di accertamento, quali l'essere collocata al quarto piano di un palazzo di buon livello architettonico in via Puccini a Milano, con cortile interno ben piantumato, servito da due ascensori, in zona ben servita da mezzi pubblici di superficie e sotterranei, e definita "centrale e ricercata" dagli operatori di mercato, a due passi dal Castello Sforzesco, circostanze in parte comunemente note ed in parte suffragate dalla prodotta documentazione e per altro non oggetto di specifiche contestazioni a contrario, unitamente

alla circostanza che trattasi di ufficio, per i quali l'Ufficio ha documentato che in quella zona sono classificati normalmente in classe 8^a, composto di ben cinque locali, un ampio ingresso, disimpegni, due balconi e due bagni, oltre ad una cantina, per una superficie totale di mq. 132, circostanze rilevabili dalle prodotte planimetrie, giustificano ampiamente la rettifica dell'Ufficio, con particolare riferimento alla variazione della classe da 5^a a 8^a, e con conseguente aumento del valore ad € 4.349/mq, a fronte di un valore proposto di soli € 2.366/mq., evidentemente non congruo.

Per le esposte ragioni il proposto ricorso va rigettato, con la conferma integrale dell'operato dell'Ufficio.

Trattandosi peraltro di decisione inerente una valutazione di natura tecnica, soggetta all'analisi di più varianti, che possono essere diversamente interpretate, portando a risultati difformi, ritiene la Commissione che sussistano giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese di giudizio.

P.Q.M.

La Commissione rigetta il ricorso. Spese compensate.