

Una decisione della Cassazione

Rendita catastale, vale destinazione

DI DAVIDE DI GIACOMO

Il provvedimento di attribuzione della rendita catastale dell'immobile è un atto tributario relativo al bene che ne costituisce l'oggetto sicché l'idoneità di quest'ultimo a produrre ricchezza è legata non all'uso ma alla destinazione funzionale e produttiva del bene. La destinazione, pertanto, afferma la Cassazione (sentenza n. 22103/2018) va accertata in relazione alle potenzialità di utilizzo del bene purché non in contrasto con la disciplina urbanistica. Secondo la normativa vigente il classamento consiste nel riscontrare, mediante sopralluogo per ogni singolo immobile, la destinazione ordinaria e le caratteristiche che influiscono sul reddito e nel collocare l'immobile stesso tra le categorie e classi stabilite per la zona censuaria; tale destinazione ordinaria va desun-

ta dalle caratteristiche oggettive (costruttive e tipologiche in genere) e dal concreto uso che se ne faccia (dpr 1142/1949 e dpr 138/1998, art. 8).

Nel caso di specie una Fondazione onlus che gestisce una Residenza sanitaria assistenziale (Rsa) per persone anziane non autosufficienti ha impugnato un avviso di accertamento di rendita catastale per un proprio immobile. La Ctp ha accolto il ricorso, mentre i giudici di appello hanno accolto le ragioni del fisco ritenendo legittima la modifica del classamento originario. La società ha proposto ricorso per Cassazione, eccependo l'illegittimità della nuova classificazione fondata su elementi tecnici e contabili non indicati nell'atto impositivo. La Corte ha ritenuto che il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile che

inerisce al bene che ne rappresenta l'oggetto - secondo una prospettiva di tipo reale inerente alle caratteristiche oggettive (costruttive e tipologiche) della cosiddetta destinazione ordinaria del bene - fa sì che l'idoneità a produrre ricchezza deve ricondursi, non al concreto uso dello stesso, ma alla sua destinazione funzionale e produttiva. Tale destinazione va accertata da parte dell'ufficio in relazione alle potenzialità d'utilizzo sempre che non sia in contrasto con la disciplina urbanistica.

Nella fattispecie l'immobile presentava delle caratteristiche oggettive e strutturali di categoria speciale (in quanto costruito ed adibito a speciali esigenze di un'attività commerciale), e l'attività medico-ospedaliera rappresenta un ulteriore indizio (non decisivo) circa la destinazione d'uso del

compendio in questione.

Pertanto quando le caratteristiche strutturali di un immobile lo fanno rientrare in una categoria speciale, l'attività svolta in concreto vale come elemento ad colorandum, rafforzativo (ulteriore) ma mai alternativo alla valutazione oggettiva ai fini della destinazione e del classamento del bene. Alla luce di quanto precede i giudici di legittimità hanno respinto il ricorso condannando il ricorrente istituto alle spese di giudizio. In tema di rendite catastali si evidenzia che eventuali atti attributivi o modificativi acquistano rilevanza giuridica solo dal momento in cui queste ultime sono ritualmente notificate; la rettifica della rendita catastale da parte dell'ufficio finanziario comporta la notifica della medesima pena l'inefficienza della stessa (cfr. Cass. n. 22789/2017).

