

Civile Ord. Sez. 6 Num. 8283 Anno 2020

Presidente: MOCCI MAURO

Relatore: DELLI PRISCOLI LORENZO

Data pubblicazione: 29/04/2020

ORDINANZA

sul ricorso 1163-2019 proposto da:

██████████ elettivamente domiciliata in ██████████
██████████ presso lo studio legale ██████████
██████████ rappresentata e difesa dagli avvocati ██████████
██████████

- *ricorrente* -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, (C.F.06363391001), in persona del
Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI
PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO
STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 3812/7/2018 della COMMISSIONE
TRIBUNARIA REGIONALE del LAZIO, depositata il 07/06/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 16/01/2020 dal Consigliere Relatore [REDACTED]

FATTI DI CAUSA

Rilevato che la Commissione Tributaria Provinciale di Roma accoglieva il ricorso della parte contribuente avverso l'atto con il quale l'Agenzia del territorio di Roma aveva provveduto a rivalutare la rendita catastale di due immobili siti in viale [REDACTED]

[REDACTED] ex art. 1, comma 335 della legge n. 311 del 2004, ritenendo tale provvedimento nullo perché, nell'elevare la classe da appartamento di civile abitazione a di lusso furono presi in comparazione unità immobiliari di ben diversa consistenza, anche se ricadenti nella medesima microzona;

che la Commissione Tributaria Regionale accoglieva l'appello dell'Agenzia delle entrate ritenendo che l'atto impugnato consente al contribuente di esercitare pienamente il suo diritto di difesa e delinea in maniera sufficientemente chiara l'oggetto del contendere, indicando tutti gli elementi dai quali è possibile ricostruire il percorso seguito dall'Ufficio nella modifica della classe di merito; viene inoltre rigettato l'appello incidentale del contribuente quanto ad un lamentato difetto di motivazione dell'atto.

che la parte contribuente proponeva ricorso affidato a tre motivi mentre l'Agenzia delle entrate si costituiva con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo d'impugnazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la parte contribuente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 7 della legge n. 212 del



2000 in quanto il provvedimento impugnato motiva attraverso frasi di stile, generiche e stereotipate;

Con il secondo motivo d'impugnazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la parte contribuente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. in quanto incombe sull'Agenzia l'onere di dimostrare i fatti costitutivi della pretesa fatta valere;

Con il terzo motivo d'impugnazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la parte contribuente denuncia violazione e falsa applicazione del R.D.L. n. 652 del 1939, del d.P.R. n. 1142 del 1949 nonché del D.M. 2 agosto 1969 in quanto il classamento assegnato dall'Ufficio non corrisponderebbe a quello previsto dalla legge per quelle tipologie di abitazioni.

I motivi, che per la circostanza di essere strettamente connessi tra loro possono essere affrontati congiuntamente, sono fondati.

Costituisce principio consolidato da questa Corte quello secondo cui è necessaria una rigorosa - e cioè completa, specifica e razionale - motivazione dell'atto di riclassamento, non solo con riferimento alla microzona ove insiste l'immobile, ma con specifico riferimento all'immobile oggetto di riclassamento. In particolare, quando si tratta di un mutamento di rendita inquadrabile nella revisione del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali ai sensi dell'art. 1 comma 335 L. 311/2004, la ragione giustificativa non può consistere nella mera evoluzione del mercato immobiliare, ma deve essere accertata la variazione di valore degli immobili presenti nella microzona (Cass. n. 22671 del 2019).

Ne consegue la necessità che nell'avviso di accertamento siano precisate le ragioni che hanno indotto l'Amministrazione a modificare d'ufficio il classamento originario, non essendo

sufficiente il richiamo agli astratti presupposti normativi che hanno giustificato l'avvio della procedura di riclassamento. L'amministrazione comunale è tenuta pertanto ad indicare in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l'area alla riqualificazione risultando inidonei i richiami ad espressioni di stile del tutto avulse dalla situazione concreta (cfr. Cass. n. 4712 del 2015; n. 3156 del 2015) e a fornire riscontri estimativi individualizzanti (Cass. n. 9770 del 2019).

Questa Corte ha affermato che nella procedura di revisione del classamento si debba tener conto, nel medesimo contesto cronologico, dei caratteri specifici di ciascuna unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unità è sita, siccome tutti incidenti comparativamente e complessivamente sulla qualificazione della stessa (Cass. n. 10403 del 2019).

In effetti, l'art. 3, comma 154, lett. e), della legge n. 662 del 1996, stabilisce espressamente che ai fini dell'attribuzione della rendita catastale alle unità appartenenti alle varie categorie ordinarie si tenga contemporaneamente conto dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unità è sita.

Pertanto, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento in termini sintetici e quindi generici al rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale nella microzona considerata rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, e al relativo scostamento ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, senza specificare le fonti, i modi e i criteri con cui questi dati sono stati ricavati ed elaborati. Viceversa, l'atto deve contenere l'indicazione: a) degli elementi che hanno in concreto interessato



una determinata microzona; b) di come essi incidano sul diverso classamento della singola unità immobiliare. (Cass. 22671 del 2019; Cass. 23051 del 2019)

Del resto questa Corte ha affermato che in tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento al suddetto rapporto e al relativo scostamento ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, allorchè da questi ultimi non siano evincibili gli elementi (come la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie del fabbricato) che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento e ciò al duplice fine di consentire, da un lato, al contribuente di individuare agevolmente il presupposto dell'operata riclassificazione ed approntare le consequenziali difese, e, dall'altro, per delimitare, in riferimento a dette ragioni, l'oggetto dell'eventuale successivo contenzioso, essendo precluso all'Ufficio di addurre, in giudizio, cause diverse rispetto a quelle enunciate nell'atto (Cass. nn. 25960/2018; 23792/2018; 17413/2018; 17412/2018; 8741/2018); e ciò anche considerando che l'attribuzione di una determinata classe è correlata sia alla qualità urbana del contesto in cui l'immobile è inserito (infrastrutture, servizi, eccetera), sia alla qualità ambientale (pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici) della zona di mercato



immobiliare in cui l'unità stessa è situata, sia infine alle caratteristiche edilizie dell'unità stessa e del fabbricato che la comprende (l'esposizione, il grado di rifinitura, eccetera) (Cass. nn. 25960/2018; 23792/2018; 22900/2017; 3156/2015).

Inoltre, secondo le sezioni unite, l'Agenzia delle entrate competente deve specificare se il mutamento è dovuto a una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui si colloca l'unità immobiliare e, nel caso, indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano (Cass. SU n. 7665/2016; nello stesso senso Cass. nn. 25960/2018; 23792/2018).

Infine, la Corte costituzionale, con la pronuncia n. 249 del 2017, ha da un lato affermato che *«la scelta fatta dal legislatore con il censurato comma 335 [art. 1 della legge n. 311 del 2004] non presenta profili di irragionevolezza [in quanto] la decisione di operare una revisione del classamento per microzone si basa sul dato che la qualità del contesto di appartenenza dell'unità immobiliare rappresenta una componente fisiologicamente idonea ad incidere sul valore del bene»*, evidenziando però che *«la natura e le modalità dell'operazione enfatizzano l'obbligo di motivazione in merito agli elementi che hanno, in concreto, interessato una determinata microzona, così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare; obbligo che, proprio in considerazione del carattere "diffuso" dell'operazione, deve essere assolto in maniera rigorosa in modo tale da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento»*.

La CTR non si è, in definitiva, uniformata ai predetti principi, non rilevando la genericità della motivazione esposta nell'atto impugnato, e ritenendo in particolare da un lato che fossero

indicati tutti gli elementi dai quali è possibile ricostruire il percorso seguito dall'Ufficio nella modifica della classe di merito e dall'altro che non fosse necessario che l'atto impugnato avrebbe dovuto contenere una motivazione che tenesse conto delle concrete e specifiche caratteristiche dell'immobile.

Pertanto, in accoglimento dei motivi di impugnazione, il ricorso della parte contribuente va dunque 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.

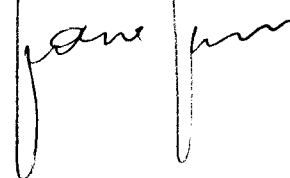
P.Q.M.

La Corte 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 16 gennaio 2020.

Il Presidente

Mauro Mocci



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITO IN CANCELLERIA

Ogg. 12.9 APR. 2020

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

