

## GIUSTIZIA TRIBUTARIA

di CARLO CIMINIELLO

# Rendita catastale e accertamento nullo

**È** nullo l'avviso di accertamento di rendita catastale che, privo di una specifica e puntuale motivazione inerente l'immobile (oggetto di classamento), si limiti a riportare formule standardizzate ed aspecifiche. L'attività di «riclassamento», anche in caso di revisione del classamento «massiva», (ossia quella prevista dall'art. 1 co. 335 e 336 della L. 311/2004), è pur sempre una procedura individuale e specifica. A chiarirlo è stata la Commissione Tributaria provinciale di Roma con la sentenza n. 15525/2015 (pres. Michelozzi; Est.: Rosi).

**LA VICENDA** - L'Agenzia del Territorio notificava tre avvisi di accertamento nei confronti di altrettanti proprietari di unità immobiliari facenti parte tutte di una stessa microzona, ritenendo di doverne modificare la categoria catastale - da A/7 (abitazioni in villini) ad A/1 (abitazione di tipo signorile o c.d. di lusso) e la classe (da 4 a 3) - e conseguentemente rideterminando una maggiore rendita catastale. I proprietari contestavano gli avvisi di classamento ricevuti ed eccepivano, in via principale, il vizio di motivazione degli stessi per omessa indicazione degli elementi specifici e concreti che consentissero l'instaurarsi di un valido contraddittorio. Inoltre sottolineavano la contraddittorietà della motivazione in quanto incomprensibile il mutamento di classificazione. Si costituiva il resistente Ufficio ed insisteva per la legittimità dell'atto «concernente la microzona 2, "Aventino", il quale è stato adottato nell'ambito della ricognizione operata dal Comune di Roma ai sensi dell'art. 1 comma 335 della L. n. 311/2004».

**LA SENTENZA** - La CTP di Roma ha accolto i ricorsi previa loro riunione ed ha per l'effetto annullato gli avvisi di accertamento. Il collegio capitolino ha «premessato che la giurisprudenza della Corte di Cassazione è pacifica nel ritenere che quando si procede all'attribuzione di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare l'Agenzia del Territorio deve specificare, pena l'invalidità dell'atto, se tale mutato classamento è dovuto a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare in questione oppure ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui si trova l'unità immobiliare». Ed in caso, quindi, di «trasformazioni specifiche» del singolo immobile, l'Agenzia deve indicare quali siano state «le trasformazioni edilizie intervenute». In caso di variazione dei parametri della microzona, invece, l'Ufficio deve specificare «l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano, rendendo così possibile la conoscenza dei presupposti del riclassamento da parte del contribuente». Poi, con riferimento in particolare al procedimento di «revisione parziale» del classamento di cui all'art. 1, comma 335, della L. 30 dicembre 2004, n. 311, i giudici hanno rammentato che il Supremo Collegio ha recentemente ribadito che lo stesso «non essendo diversamente discipli-

nato se non in relazione al suo presupposto fattuale - e cioè l'esistenza di uno scostamento significativo del rapporto tra i valori medi della zona considerata e nell'insieme delle microzone comunali - resta soggetto alle medesime regole dettate ai fini della «revisione del classamento» dall'art. 9 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, si da sottrarre l'attuazione alla piena discrezionalità della competente Amministrazione pubblica». Ne consegue che «anche la procedura prevista dal comma 335 cit., non può sottrarsi all'applicazione dei parametri previsti, in via ordinaria, dall'art. 3, comma 154, lett. e) della L. 23 dicembre 1996, n. 662, il quale impone che si tenga 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 alla qualificazione della stessa». In sostanza i giudici hanno chiarito che «l'attività di classamento è e resta una procedura «individuale», che deve essere effettuata con la specifica considerazione, combinata, dei fattori posizionali ed edilizio pertinenti a ciascuna unità immobiliare, unico criterio che consente di identificare il «parametro globale di apprezzamento» dell'unità immobiliare medesima».

**CONCLUSIONI** - L'orientamento dei giudici tributari romani è decisamente condivisibile. In linea generale, è infatti ormai pacifico che l'accertamento catastale, al pari di qualsiasi altro atto emesso dall'Amministrazione finanziaria, debba rispondere ai requisiti di motivazione imposti dall'art. 7 L. 212/2000, secondo il quale devono essere indicati i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'Ufficio. In particolare già la Corte di Cassazione con la sentenza 23247/14 aveva avuto modo di precisare che il riclassamento degli immobili (consistente nella collocazione di «ogni singola unità» in una categoria e una classe sul presupposto delle quali consegue la rendita) deve contenere: la specifica menzione dei rapporti tra valore di mercato e catastale nella microzona di riferimento; l'analitica indicazione delle trasformazioni edilizie nell'ipotesi di variazione; l'indicazione esatta del paragone posto a base quando l'atto è conseguenza di un aggiornamento ovvero di una palese incongruità rispetto ad altri immobili. Tale principio è stato affermato per consentire al contribuente di individuare agevolmente il presupposto della riclassificazione ed approntare le consequenziali difese, delimitando così l'oggetto del successivo ed eventuale contenzioso.