

LA MOTIVAZIONE DEGLI AVVISI DI ACCERTAMENTO DEGLI ESTIMI CATASTALI

Con la sentenza n. 7665 del 2016 la Corte di Cassazione ha affermato che «la notifica al contribuente dell'avviso di accertamento per revisione del classamento e della rendita - impugnabile davanti alla commissione tributaria, quale operazione catastale individuale - non incide sulla giurisdizione amministrativa concernente gli atti amministrativi generali relativi alle microzone comunali, i quali possono essere autonomamente impugnati davanti al giudice amministrativo, anche da soggetti esponenziali di interessi diffusi».

Viene in rilievo la questione su quale debba essere il contenuto motivazionale minimo necessario per rendere adeguato a parametri di tutela del contribuente e di trasparenza amministrativa la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali c.d. anomale.

L'art. 1, comma 335, della L. n. 311 del 2004 disciplina tale procedimento prevedendo che «la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai Comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato è aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 339.

L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima».

La microzona rappresenta una porzione del territorio comunale (in molti casi, coincidente con l'intero Comune) che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi e infrastrutture urbane.

In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti (articolo 2 del d.p.r. n. 138 del 1998).

Il classamento in esame, finalizzato ad eliminare possibili sperequazioni a livello impositivo, è stato ritenuto legittimo dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 249 del 2017, con la quale si è, fra l'altro, affermato 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».

Sempre con riferimento all'onere motivazionale, la Corte di Cassazione con riferimento a fattispecie sovrapponibile a quella in esame - anch'essa relativa ad un avviso di accertamento di revisione del classamento conseguente al medesimo procedimento *ex art 1, comma 335 della L. n. 311* avviato dal **Comune di Lecce** - ha affermato che:

«In tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della L. n. 311 del 2004 nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, deve essere adeguatamente motivato in merito agli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento della singola

unità immobiliare, in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le ragioni che ne giustificano l'emanazione» (ex plurimis Cass. n. 9770 del 2019).

Nello stesso senso, si è pronunciata la Corte di Cassazione – Sez. Tributaria Civile – con l'ordinanza n. 34305 depositata il 23/12/2019, che ha accolto le mie eccezioni di diritto in merito agli avvisi di accertamento degli estimi catastali notificati dall'Agenzia del Territorio di Lecce.

In sostanza, è proprio in ragione del carattere diffuso dell'operazione e del fatto che essa trae origine da un impulso d'ufficio che si rende tanto più necessaria una adeguata motivazione del singolo provvedimento di accertamento circa gli elementi (da individuarsi tra quelli indicati nell'art. 8 del d.p.r. n. 138 del 1998, 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 e della singola unità immobiliare) che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare.

La motivazione nei termini sopra indicati è elemento essenziale dell'atto e, quindi, deve sussistere a prescindere da una eventuale impugnazione di quest'ultimo, essendo la sua funzione quella di far comprendere al contribuente le ragioni poste a fondamento dell'azione amministrativa sì da consentirgli di valutare l'opportunità di eventualmente proporre ricorso dinnanzi all'autorità giudiziaria.

L'Amministrazione, quindi, è tenuta ad un'adeguata valutazione, caso per caso, del singolo immobile oggetto di riclassificazione «poichè non è sufficiente il rispetto dei criteri generali previsti dalla norma, ma si richiede che l'attribuzione della nuova rendita venga contestualizzata in riferimento alle singole unità immobiliari, anche gli oneri motivazionali devono adeguarsi ad esigenze di concretezza e di analiticità, senza che possa ritenersi sufficiente una motivazione standardizzata, applicata indistintamente, che si limiti a richiamare i presupposti normativi in modo assertivo» (Cass. n. 19810 del 2019).

Ed invero, il contenuto degli atti impugnati - per come riassunto nelle sentenze sopra citate, non risponde a quei requisiti primi e indefettibili sopra indicati, in quanto caratterizzato da una motivazione affidata a formule stereotipate e di stile, se non meramente riproduttive di precetti normativi risultando, in tal modo, assenti proprio quei dati primigeni ed essenziali del peculiare procedimento valutativo delineato dall'art. 1, comma 335, cit. e dalle fonti normative integrative.

Pertanto, in sede di contestazione degli avvisi di accertamento degli estimi catastali, è bene eccepire il difetto di motivazione alla luce dei corretti principi sopra esposti della Corte di Cassazione.

Lecce, 24 dicembre 2019

**AVV. MAURIZIO VILLANI
Avvocato Tributarista in Lecce
Patrocinante in Cassazione**

www.studiotributariovillani.it - e-mail avvocato@studiotributariovillani.it