

## MOTIVAZIONE DELL'ATTO NEL CLASSAMENTO CATASTALE

Nell'ultimo periodo si sono intensificati gli accertamenti catastali degli immobili, volti, nella maggior parte dei casi, all'innalzamento della rendita. Ed infatti, l'aggiornamento del catasto, strumentale all'adeguamento delle entrate fiscali collegate al patrimonio immobiliare, ha comportato l'instaurazione di numerosi procedimenti di revisione del classamento, che hanno condotto all'attribuzione alle unità immobiliari interessate di una nuova classificazione e/o di una nuova rendita catastale. Va detto che trattandosi di atti emessi dalla Pubblica amministrazione, devono rispettare l'obbligo di motivazione a pena di nullità ovvero nell'atto devono emergere le ragioni di diritto e di fatto che fondano la rettifica. Spesso, gli avvisi emessi dall'Agenzia si limitano a riportare solo circostanze generiche, prive cioè di riscontri concreti. Ciò impedisce al contribuente di difendersi adeguatamente poiché non è posto nelle condizioni di conoscere esattamente le ragioni della variazione.

Ed è quel che è accaduto ad esempio nel comune di Lecce laddove le sentenze dei giudici di merito salentini su un contenzioso ancora in piedi su circa 6.000 ricorsi presentati, hanno dato ragione ai contribuenti sulla illegittimità dell'aumento delle rendite catastali disposto dall'Agenzia del Territorio (ora confluita nelle Entrate) per il 95% del patrimonio immobiliare del territorio, facendo andare al tappeto il riclassamento catastale per difetto di motivazione. (tra le tante **Ctp di Lecce, sez. IV, sentenze 29 luglio 2013 n. 836, 5 luglio 2013 n. 607, 21 giugno 2013 n. 505 e ordinanza 19 aprile 2013 n. 114**). L'Agenzia del Territorio, infatti, ha notificato alla maggioranza della popolazione gli avvisi di accertamento con i quali ha proceduto alla rideterminazione del classamento e alla conseguente attribuzione della nuova rendita catastale delle unità immobiliari, basando la motivazione su presunti interventi di riqualificazione della viabilità interna e di arredo urbano nel centro storico.

Orbene, la **giurisprudenza di legittimità** intervenuta sino ad oggi ha permesso di delineare un quadro abbastanza preciso che consente di comprendere i requisiti minimi che possano soddisfare l'obbligo motivazionale.

I riferimenti normativi principali sono costituiti dal comma 58 dell'art. 3 della L. 662/96 e dai commi 335 e 336 dell'art. 1 della legge 311/2004, che attribuiscono ai Comuni il potere d'iniziativa qualora il classamento dell'immobile risulti non aggiornato o palesemente incongruo rispetto a fabbricati similari e aventi le medesime caratteristiche (comma 58), qualora vi sia stata una revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra valore di mercato e valore catastale di questa rispetto all'analogo rapporto nell'insieme delle microzone comunali (comma 335), qualora l'unità immobiliare abbia subito trasformazioni edilizie (comma 336).

Secondo il più recente orientamento della giurisprudenza di legittimità, la motivazione dell'atto di revisione del classamento catastale non può limitarsi a contenere l'indicazione della consistenza,

della categoria e della classe attribuita dall'agenzia del Territorio (ora accorpata in quella delle Entrate) ma deve specificare, a pena di nullità, sia le ragioni giuridiche sia i presupposti di fatto della modifica. L'Amministrazione è tenuta, quindi, a precisare dettagliatamente se il mutamento è giustificato dal mancato aggiornamento catastale o dall'incongruenza del valore rispetto ai fabbricati simili (individuando detti edifici, il loro classamento e le caratteristiche che li rendono analoghi a quello in oggetto), o dall'esecuzione di lavori particolari nell'immobile, da menzionare analiticamente, o, infine, da una risistemazione dei parametri della microzona di collocazione, da esplicitare in modo chiaro con l'indicazione del rapporto tra valore di mercato e valore catastale dell'area e delle altre comunali, così che emerga il significativo divario (tra le tante, **Cass. n. 21736-55 del 15 ottobre 2014; Cass. n. 21443 del 10 ottobre 2014, Cass. n. 17681 del 6 agosto 2014, Cass. n. 17346 del 30 luglio 2014; 17320/2014, 17322/2014 e 9629/2012; e quelle della sezione 6-5, 16643/2013, 10489/2013, 5784/2013; 19820/2012; 13174/2012).**

Gli atti di classamento non possono più avere come motivazione la sola enunciazione degli elementi oggettivi della categoria catastale, della classe e della rendita, calcolata in base alle consistenze ricavate dagli elaborati, in quanto gli atti stessi sono incontestabilmente provvedimenti di natura valutativa e come tali devono essere adeguatamente motivati. (**Cass. sentenza n. 2357 del 3 febbraio 2014**). Tale orientamento non fa altro che ricollegarsi al precedente indirizzo delineato con **sent. n. 9629 del 13 giugno 2012** (sent. n. 4507 del 25 febbraio 2009), che ha stabilito che gli uffici, quando procedono all'attribuzione (d'ufficio) di un nuovo classamento a un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, devono specificare se la variazione sia dovuta a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare, oppure a una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui è ubicata l'unità stessa. Nella prima ipotesi gli uffici sono obbligati a indicare le trasformazioni intervenute, mentre nell'altra devono indicare gli atti con cui hanno provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano, rendendo in tal modo chiara la conoscenza dei presupposti del nuovo classamento da parte del contribuente. (Di recente l'**Ordinanza 29 settembre 2014, n. 20537**).

Nel caso di revisione di un classamento già attribuito è del tutto insufficiente a sorreggere la motivazione dell'atto la mera indicazione di categoria, classe e rendita: e perché la motivazione dell'atto possa ritenersi congrua occorre che siano esplicitate le ragioni della variazione che abbiano reso non più coerente e congruo il classamento già attribuito all'unità immobiliare. Ove questo manchi il difetto di motivazione che ne consegue costituisce ragione autonoma sufficiente a sorreggere la successiva pronuncia di annullamento. (**Cass. n. 16231 del 16 luglio 2014**).

Dal punto di vista sostanziale, solo una motivazione effettiva e, quindi, esaustiva garantisce il diritto di difesa del contribuente, in quanto, da un lato, gli consente di valutare, in modo consapevole, se impugnare l'atto di revisione catastale, in base agli articoli 2 e 19 del Dlgs 546/92, dinanzi alle Commissioni tributarie, e, dall'altro lato, impedisce all'Amministrazione, nel quadro di un rapporto di leale collaborazione, di addurre, in un eventuale successivo contenzioso, ragioni

diverse rispetto a quelle specificamente enunciate nell'atto. (sul riclassamento catastale e la funzione dell'avviso di accertamento **Cass. n. 17348 del 30 luglio 2014**).

Vi è, a questo punto, da chiedersi se si registrerà un'evoluzione giurisprudenziale anche con riferimento all'attribuzione della rendita catastale all'esito della **procedura " Docfa"**, (articolo 2 del DI 16/93 e Dm 701/94), che si instaura su iniziativa dei proprietari di unità immobiliari di nuova costruzione o che hanno subito variazioni edilizie e che prevede una stima diretta da parte dell'ufficio.

La Suprema Corte continua, difatti, a ritenere che in tale ipotesi l'obbligo della motivazione dell'avviso di classamento dell'immobile sia adempiuto mediante la semplice indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'ufficio e della classe conseguentemente attribuita, in quanto la stima eseguita, che costituisce il fondamento dell'atto, in ragione della struttura fortemente partecipativa del procedimento, anche se non riprodotta o allegata, è conosciuta o comunque facilmente conoscibile per il contribuente, il quale, mediante il raffronto con i dati indicati nella propria dichiarazione, può comprendere le ragioni della classificazione e tutelarsi mediante ricorso alle commissioni tributarie (così la Corte di cassazione, Sezione tributaria, **sentenze 2268/2014 e 16824/2006**).

Lecce, 30 ottobre 2014

**Avv. Maurizio Villani**  
**Avv. Iolanda Pansardi**

**AVV. MAURIZIO VILLANI**

**Avvocato Tributarista in Lecce**  
**Patrocinante in Cassazione**

[www.studiotributariovillani.it](http://www.studiotributariovillani.it) - e-mail [avvocato@studiotributariovillani.it](mailto:avvocato@studiotributariovillani.it)