# Sentenza del 30/10/2020 n. 24082 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

## Testo

**Testo:**
FATTI DI CAUSA

L'Agenzia delle Entrate ricorre per la cassazione della sentenza della CTR Puglia, sezione staccata di Lecce, che ha respinto il suo appello avverso la sentenza n. 463/2013 con la quale la C.T.P. di Lecce ha accolto il ricorso, per difetto di motivazione, proposto da (XXXXX) contro l'avviso di accertamento (XXXXX), di rideterminazione del classamento con attribuzione di nuova classe di merito e rendita catastale ad un immobile sito in (XXXXX), in microzona comunale per la quale si era rilevato, al pari di altre, un significativo scostamento tra il valore medio di mercato/valore medio catastale della singola microzona e l'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, in applicazione della L. 30 dicembre 2004, n. 311, articolo 1, comma 335.

La CTR ha confermato l'annullamento dell'accertamento giudicando la motivazione dell'accertamento del tutto inidonea a giustificare le pretesa, consistendo in un generico elenco di causali astratte, priva di riferimenti specifici al caso concreto e non univocamente collegate al parametro normativo.

La contribuente resiste con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La ricorrente articola due motivi di ricorso:

Con il primo motivo lamenta la violazione e/o falsa applicazione dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 4, in relazione all'articolo 295 c.p.c., e al Decreto Legislativo n. 546 del 1992, articolo 39, censurando la sentenza impugnata per non aver sospeso il giudizio in attesa dell'esito del giudizio pendente presso il Giudice Amministrativo sulla legittimita' degli atti a monte dell'avviso di classamento per cui e' causa.

Con il secondo motivo lamenta la violazione e/o falsa applicazione dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione alla L. n. 311 del 2004, articolo 1, comma 335, e alla L. n. 212 del 2000, articolo 7, in combinato disposto. A parere della ricorrente la norma citata, con una procedura massiva di revisione parziale dei classamenti delle unita' immobiliari urbane, tende a sopperire al mancato aggiornamento delle rendite catastali, calmierando le sperequazioni fiscali, all'interno dello stesso Comune. Si tratterebbe, pertanto di un aumento delle rendite catastali, in microzone anomale, reso necessario dal mancato aggiornamento delle rendite catastali. La C.T.R. ha dato del citato articolo una interpretazione affatto diversa.

I motivi di ricorso sono entrambi infondati.

Questa Corte ha avuto modo di esaminare analoghi ricorsi, tutti generati dall'attivita' di accertamento posta in essere negli anni passati dall'Agenzia del Territorio di Lecce avuto riguardo al riclassamento di immobili siti in microzone del Comune di Lecce, per le quali erano stati riscontrati scostamenti significativi nei valori medi catastali rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali e di pronunciarsi in merito sia alla idoneita' del contenuto motivazionale minimo necessario per rendere adeguato a parametri di tutela del contribuente e di trasparenza amministrativa la revisione parziale del classamento delle unita' immobiliari di proprieta' privata nelle predette condizioni sia alla necessita' di sospensione del processo tributario con riguardo alla pregiudiziale amministrativa. La Corte ha pertanto elaborato una giurisprudenza in merito ormai consolidata alla quale questo collegio ritiene di dover dare continuita'.

E' stato affermato, proprio riguardo ad un caso del tutto analogo a quello qui esaminato, che qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi della L. n. 311 del 2004, articolo 1, comma 335, nell'ambito di una revisione parziale dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile e' 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, dovendo porre il contribuente in grado di conoscere le concrete ragioni che lo giustificano - come evidenziato anche dalla sentenza della Corte Cost. n. 249 del 2017 - deve indicare i motivi per i quali i valori considerati abbiano determinato il suddetto scostamento, facendo riferimento agli atti da cui ha tratto impulso l'accertamento, costituiti dalla richiesta del Comune e dalla determinazione del direttore dell'Agenzia del territorio, nonche' ai dati essenziali del procedimento estimativo delineati da tali fonti normative integrative che abbiano inciso sul classamento (cass. n. 31829/2019).

La ragione giustificativa della L. n. 311 del 2004, e' la rilevante modifica di valore degli immobili presenti nella microzona, mentre, al momento dell'attribuzione della classe e della rendita catastale del singolo immobile, devono essere considerate, insieme al fattore posizionale, le caratteristiche edilizie del fabbricato di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 1998, articolo 8, comma 7, assumendo pertanto specifica rilevanza in sede di motivazione dell'atto, nella quale, una volta giustificato il presupposto della revisione, fondato sul valore medio di mercato dell'intera microzona, vanno spiegate le ragioni in forza delle quali si e' prodotta una ricaduta (ed in quali termini di classamento e di rendita catastale) sulla specifica unita' immobiliare oggetto di riclassamento. (cass. n. 311121/2019). Si tratta, in altri termini, dell'obbligo di motivazione rafforzata in tali fattispecie, proprio in considerazione del carattere "diffuso" dell'operazione; anche secondo la Corte cost., primo dicembre 2017, n. 249 - che ha convalidato la legittimita' del peculiare strumento introdotto con la legge finanziaria 2005, in quanto esente da profili d'irragionevolezza - deve l'obbligo della motivazione deve essere assolto in maniera rigorosa, in modo tale da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento (§7.3 Corte cost. 249/17, cit) (cass. n. 1543/2020). E' stato altresi' affermato che nella procedura di revisione di classamento si debba tener conto, nel medesimo contesto cronologico, dei caratteri specifici di ciascuna unita' immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unita' e' sita, siccome tutti incidenti comparativamente e

complessivamente sulla qualificazione della stessa (Cass. n. 10403/2019). La motivazione dell'accertamento qui all'esame prescinde completamente dall'analisi delle caratteristiche dell'immobile accentrandosi soltanto, come emerge dall'esame della sentenza impugnata," sull'attribuzione alle unita' immobiliari presenti in microzona, di una classe di merito superiore a prescindere da qualsivoglia attivita' di verifica dell'effettivo incremento di erogazione di servizi e di riqualificazione (da parte pubblica o privata) in favore delle stesse." (Pag. 6).

Quanto al primo motivo di ricorso, l'infondatezza consegue oltre alla inammissibile genericita' della formulazione, dall'essere l'atto impugnato privo di una valida motivazione che giustifichi la pronuncia sul punto.

Il ricorso va, pertanto, rigettato: il consolidarsi nel tempo della giurisprudenza di riferimento induce alla compensazione delle spese.

P.Q.M.

La corte:

Rigetta il ricorso e compensa le spese.

## Documenti citati

## Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza