

Sentenza del 14/06/2023 n. 17006 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. Con la suindicata sentenza la Commissione tributaria regionale del Lazio accoglieva l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Roma Territorio - contro la pronuncia n. (---) della Commissione tributaria provinciale di Roma, la quale aveva, invece, accolto l'originario ricorso, reputando non adeguatamente motivato l'avviso di accertamento n. (---), con l'Ufficio aveva revisionato, ai sensi della L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 335, la rendita catastale dell'unità immobiliare distinta in catasto al folio (---), ubicata in (---), nella microzona n. 1 - Centro Storico - censendola in categoria A/2, classe 4 (in luogo della precedente categoria A/4 e classe 2), con rendita rideterminata in 865,07 Euro.

1.1. Nello specifico, la Commissione regionale riteneva che l'avviso impugnato fosse "pienamente legittimo", richiamando la pronuncia della Corte di Cassazione n. 21176/2016 e reputando che "l'obbligo di motivazione dell'atto di classamento resta assolto una volta che sia stato evidenziato il presupposto dell'accertamento risultante, laddove esso tragga impulso da una c.d. "verifica per microzone", dalla previsione di cui alla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, e dalla determinazione del direttore dell'Agenzia del Territorio del 16 febbraio 2005 e nell'allegazione (o integrale riproduzione) della richiesta del Comune dalla quale il potere di rettifica ha tratto impulso (v. Cass. n. 21532 del 2013; n. 17322 del 2014)", precisando ancora che "la motivazione dell'atto di classamento, che non è un atto di imposizione fiscale, trova riferimento, ai fini della propria sufficienza, nella peculiare normativa ora citata, in quanto presupposto della revisione è il riallineamento resosi essenziale per il registrato significativo scostamento di valore rispetto all'insieme delle microzone comunali, senza che sia necessario indicare specifiche caratteristiche" (così nella sentenza impugnata priva di numerazione).

Il Giudice dell'appello, inoltre, reputava che il valore indicato nell'atto impugnato fosse conforme all'effettivo valore del bene, tenuto conto della "particolare ubicazione degli immobili siti in una zona di particolare rilievo da un punto di vista turistico e di notevole commercialità, ricadente nella microzona 1 - Centro Storico, che costituisce uno dei luoghi più esclusivi della città", caratterizzata da una struttura urbanistica storicamente qualificatasi "attraverso millenni di storia", con stratificazione di stili architettonici, varietà di tipologie edilizie, connotata dalla presenza di prestigiose sedi istituzionali e di rappresentanze diplomatiche, nonché da importanti siti di interesse storico, artistico e archeologico di rilevanza internazionale, che determinano anche ingenti flussi turistici, oltre che da rinomate strade di interesse commerciale e da una elevata presenza di strutture direzionali, alberghiere e locali di ristorazione di chiara fama, nonché di esercizi pubblici di forte richiamo attrattivo, oltre ad essere zona a destinazione prevalentemente residenziale, di alto interesse architettonico.

La Commissione regionale ha, quindi, ritenuto che l'Ufficio avesse descritto nell'avviso impugnato "le caratteristiche della microzona per la quale andava a disporre l'allineamento dei valori intestati a quelli di mercato, e, in particolare, le condizioni estrinseche costituite dai mutamenti avvenuti nel particolare tessuto urbano nel corso del tempo, che rappresentano, peraltro, un fatto notorio per chiunque conosca la zona - per giunta di grande pregio - situata nel Centro storico della Capitale, tenuto conto che i valori di partenza degli immobili erano oramai datati, e quindi, non più attuali" (così nella sentenza impugnata).

Di contro - a giudizio della Commissione regionale - il contribuente non avrebbe giustificato i propri motivi di doglianza, non avendo posto il collegio nella condizione di "percepire l'eventuale iniquità o inesattezza del classamento, ritenuto immotivato, essendosi limitato ad esporre considerazioni generiche, omettendo di rilevare situazioni concrete e circostanze significative sia dell'immobile sia della microzona, tali da inficiare almeno parzialmente il nuovo classamento" (così nella sentenza impugnata prova di numerazione).

Tutto ciò, per concludere nel senso che "in definitiva, l'ubicazione degli immobili, la loro collocazione nella zona del Centro storico e il notevole (quanto notorio) incremento di valore dei cespiti in discussione costituiscono fondata e concreta giustificazione per l'accertato riclassamento" (cfr. sentenza impugnata).

2. A.A. ed B.B. proponevano ricorso per cassazione avverso detta sentenza con atto notificato in data 5/6 novembre 2018, articolando sei motivi di impugnazione e successivamente, in data 25 novembre 2022, depositando memoria ex art. 378 c.p.c.

3. L'Agenzia delle Entrate resisteva con controricorso notificato il 10 dicembre 2018, chiedendo il rigetto dell'impugnazione.

Motivi della decisione

4. Come sopra anticipato, i motivi di impugnazione proposti da A.A. ed B.B. sono sei e possono essere così riassunti.

4.1 Con il primo motivo di impugnazione i ricorrenti hanno dedotto, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la nullità della sentenza per violazione e/o falsa applicazione della L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7 e della L. 7 agosto 1990, n. 241, art. 3 assumendo che la pronuncia impugnata aveva erroneamente sancito la sufficienza motivazionale dell'avviso controverso nei termini sopra esposti, "in aperto contrasto con l'ormai consolidato orientamento di codesta Suprema Corte che impone un diverso (e ben più ampio) grado di specificità del contenuto della motivazione di un atto, come quello impugnato, con il quale l'Amministrazione finanziaria provvede alla revisione dei dati catastali di un'unità immobiliare urbana" (v. pagina n. 19 del ricorso).

Diversamente, il provvedimento impugnato forniva solo l'indicazione dei riferimenti normativi e procedurali, senza allegare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che avevano determinato la decisione dell'amministrazione in relazione alla specifica unità immobiliare del contribuente, basandosi su formule generiche e stereotipate adattabili a qualsivoglia immobile,

facendo coincidere la motivazione del provvedimento con la fonte normativa che ne consente l'emanazione, surrogando l'evidente carenza di motivazione con la pretesa sussistenza di "fatto notorio" e "senza prendere minimamente in considerazione la circostanza che esso non recava alcun elemento specifico relativo alle caratteristiche degli immobili oggetto di accertamento (se non la loro zona di ubicazione), nè alcuna specifica indicazione rispetto ai presupposti e all'iter della rettifica eseguita" (cfr. pagina n. 22 del ricorso).

4.2. Con il secondo motivo di ricorso gli istanti hanno denunciato, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la nullità della sentenza per violazione e/o falsa applicazione della L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 335, del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, art. 9 e della L. 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 154, lett. e), evidenziando l'errore della Commissione nella parte in cui ha affermato la legittimità dell'atto di revisione del classamento effettuato dall'Ufficio, senza considerare l'esigenza di tener conto "nel medesimo contesto, 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" (v. pagina n. 25 del ricorso).

4.3. Con la terza doglianza, gli istanti hanno lamentato, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la nullità della sentenza per la violazione e/o falsa applicazione degli art. 112 c.p.c. e D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, art. 36, avendo la Commissione reso una motivazione del tutto apparente, non legata agli specifici motivi (secondo e terzo) di appello incidentale sollevati dal contribuente.

4.4. Con la quarta censura, i ricorrenti hanno eccepito, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la nullità della sentenza sempre per violazione dell'art. 112 c.p.c., in ragione dell'omessa pronuncia sul secondo motivo di appello incidentale, con il quale era stata censurata l'omessa pronuncia da parte dei giudici di prime cure in relazione all'insussistenza dei miglioramenti a seguito dell'incremento delle infrastrutture urbane, nonchè in ordine all'arbitraria attribuzione della categoria e della classe all'immobile accertato, oltre che in merito all'errata scelta delle unità di riferimento considerate ai fini del riclassamento.

4.5. Con il quinto motivo di ricorso, gli istanti hanno lamentato, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la nullità della sentenza ancora una volta per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., dolendosi dell'omessa pronuncia sul terzo motivo di appello incidentale, con cui era stata dedotta la violazione dell'art. 115 c.p.c. nella parte in cui il primo Giudice non aveva posto a base della decisione i fatti non contestati.

4.6. Pure con il sesto motivo di impugnazione, i ricorrenti si son doluti, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, della nullità della sentenza per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., ponendo in rilievo l'omessa pronuncia sul ricorso incidentale, con il quale era stata dedotta la violazione, da parte della Giudice di primo grado, del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, art. 15 in ragione dell'ingiustificata compensazione delle spese di lite.

5. Il ricorso va accolto in relazione ai suoi primi due motivi, che possono essere esaminati congiuntamente, siccome connessi in relazione al dedotto deficit motivazionale dell'avviso impugnato rispetto ai contenuti richiesti dall'operazione di revisione parziale del classamento ai

sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, come interpretato da questa Corte, il cui esame assume valore assorbente rispetto allo scrutinio delle restanti doglianze.

Di seguito le ragioni.

6. Va premesso, sul piano dei principi in tema revisione parziale del classamento ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, che si è progressivamente consolidato nella riflessione di questa Corte l'orientamento secondo cui "... la ragione giustificativa della revisione parziale del classamento, prevista dalla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, è costituita dalla rilevante modifica di valore degli immobili presenti nella microzona", ponendosi in rilievo che "al momento dell'attribuzione della classe e della rendita catastale, devono essere considerate, insieme al fattore posizionale, le caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare, di cui al D.P.R. n. 138 del 1998, art. 8, comma 7, che assumono, pertanto, specifica rilevanza in sede di motivazione dell'atto, motivazione 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 è prodotta una ricaduta (ed in quali termini di classamento e di rendita catastale) sulla specifica unità immobiliare oggetto di riclassamento (v., ex plurimis, Cass., 12 dicembre 2019, n. 32546; Cass., 28 novembre 2019, n. 31112; Cass. 19 dicembre 2019, n. 29988; Cass., 8 aprile 2019, n. 9770; v. altresì, più di recente, Cass., 24 novembre 2020, n. 26657; Cass., 1 luglio 2020, n. 13390)" (così Cass., Sez. V, 12 maggio 2022, n. 15123, ai cui più ampi contenuti in tale sede è sufficiente rinviare, anche ai sensi dell'art. 118 disp. att./trans. c.p.c., comma 1, u.p.).

6.1. Nello stesso senso è stato chiarito, in fattispecie analoga, che "Il quadro normativo essenziale di riferimento, in materia di classamento e revisione delle rendite catastali, è qui costituito:

- dalla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335 secondo cui: "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 D.P.R. 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";

- il D.P.R. n. 138 del 1998, art. 2 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione della L. 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, commi 154 e 155), in base al quale: "Articolazione del territorio comunale in microzone 1. La microzona rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul

piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari.

2. I comuni provvedono a delimitare nell'ambito del proprio territorio, le microzone, in base ai criteri definiti nel presente articolo e nelle norme tecniche allegate al presente regolamento, con la lettera A." Rilevano poi il provvedimento dell'Agenzia del Territorio 16 febbraio 2005 sulle modalità di aggiornamento del valore medio di mercato L. n. 311 del 2004, ex art. 1, comma 335, e sulla individuazione della soglia minima di significatività (35%) di scostamento nel rapporto tra valore medio di mercato ed il corrispondente valore medio catastale rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Per il caso specifico di Roma Capitale emergono ancora:

- la Delib. consiliare 29 novembre 2001, n. 136 di approvazione della suddivisione del territorio cittadino in n. 238 microzone;
- la Delib. consiliare 11 ottobre 2010, n. 5 di richiesta all'amministrazione finanziaria della revisione dei classamenti relativi a talune microzone comunali, tra cui quella dedotta nell'avviso opposto" (così, Cass., Sez. T, 7 febbraio 2022, n. 3852).

Va aggiunto, per esserne stata dedotta la violazione, che il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, art. 9, comma 2, prevede che: "2. Ai fini della concreta attribuzione del classamento gli uffici: a) identificano, con una apposita scala di misura, il livello delle qualità' urbane ed ambientali di ciascuna microzona; b) definiscono per ciascuna categoria a destinazione ordinaria, le classi pertinenti a ciascuna microzona, desumendole tra quelle presenti nel quadro di classificazione della corrispondente zona censuaria, sulla base dei dati e delle informazioni di cui al comma 1, lett. c); c) attribuiscono a ciascuna unità' immobiliare la categoria, sulla base della definizione di cui all'art. 8, comma 2, e la classe, in coerenza con quelle individuate per la specifica microzona alla lett. b), e tenuto conto dei caratteri edilizi e dell'intorno, emergenti dagli atti descrittivi e censuari dell'attuale classamento. Le risultanze sono oggetto di perequazione in base ai valori e redditi immobiliari espressi dal mercato locale.

Il menzionato art. 8 del citato decreto presidenziale prevede che: "6. Il fattore posizionale è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, descritti nell'art. 2, nonché dello stato e della qualità' dei luoghi circostanti il fabbricato con particolare riferimento a quelli aventi destinazione pubblica e semprechè siano permanenti e significativi ai fini del classamento. 7. Il fattore edilizio è il parametro rappresentativo dei seguenti caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità' immobiliare: a) dimensione e tipologia; b) destinazione funzionale; c) epoca di costruzione; d) struttura e dotazione impiantistica; e) qualità e stato edilizio; f) pertinenze comuni ed esclusive; g) livello di piano. 8. I fattori posizionale ed edilizio, espressi in appropriate scale di misura, concorrono alla identificazione del parametro globale d'apprezzamento del livello reddituale per metro quadrato della superficie catastale dell'unità immobiliare".

6.2. La citata pronuncia n. 3852 del 7 febbraio 2022 di questa Corte, dando seguito "all'orientamento interpretativo di legittimità recentemente formatosi, ed in via di ulteriore

consolidamento", ha ribadito che "Sul piano strettamente motivazionale (che è quello qui dirimente), si è anche osservato (Cass. 19810/19 cit.) che:

- il coefficiente esplicativo minimo dell'accertamento L. n. 311 del 2004, ex art. 1, comma 335 non si discosta dai parametri generali di cui alla L. n. 212 del 2000, art. 7 e L. n. 241 del 1990, art. 3 fermo restando, per la specificità della materia catastale, il più gravoso onere motivazionale in linea generale gravante sull'amministrazione allorquando il riclassamento intervenga d'ufficio, e non a seguito di procedura partecipata Docfa (Cass. 31809/18, 12777/18 ed innumerevoli altre);
- non basta la sola indicazione del rapporto di scostamento tra i valori medi di catasto e mercato, quando tale indicazione non si associ alla valutazione caso per caso del singolo immobile, con specifico richiamo ai parametri estimativi e classificatori generali, pur sempre operanti, D.P.R. n. 138 del 1998, ex art. 8;
- fermo restando il richiamo all'elemento puramente posizionale (inclusione dell'unità immobiliare nella microzona omogenea), occorre che l'avviso dia conto pure dell'elemento 'edilizio in ragione della singola unità immobiliare e del fabbricato che la ricomprende, "non essendo sostenibile che tutti gli immobili di una stessa zona abbiano necessariamente la medesima classe".

Va detto che si tratta di interpretazione confortata dal giudice delle leggi (C. Cost. sent. 249/17) il quale - come si è accennato - è intervenuto per dichiarare non fondata la questione di legittimità costituzionale della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, in relazione all'art. 53 Cost., posto che "la scelta del legislatore non presenta profili di irragionevolezza ai fini del rispetto del principio della capacità contributiva, in quanto la 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, sicchè può ritenersi non irragionevole che l'accertamento di una modifica del valore degli immobili presenti in una determinata microzona comporti una ricaduta sulla rendita catastale, il cui conseguente adeguamento, proprio in quanto espressione di una accresciuta capacità contributiva, è volto in sostanza a eliminare una sperequazione esistente a livello impositivo".

Senonchè: "il carattere diffuso dell'operazione comporta che debba essere assolto in maniera rigorosa l'obbligo di motivazione in merito agli elementi che hanno, in concreto, interessato una determinata microzona, così da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento".

Ha infatti osservato la Corte che: "è bene ricordare, peraltro, 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"" (così, ancora, Cass., Sez. T, 7 febbraio 2022, n. 3852).

6.3. In tale direzione, si è ulteriormente precisato che:

- "se l'Amministrazione intende procedere alla revisione del classamento ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, deve seguire un iter scomponibile, sul piano funzionale, in due fasi. Nella prima fase, ha l'onere di accertare i presupposti di fatto che legittimano la c.d. riclassificazione di massa. Nella seconda fase l'Amministrazione ha l'onere di individuare ed applicare i parametri, i fattori determinativi ed i criteri di riclassificazione della singola unità immobiliare";

- Va quindi disatteso il precedente ed isolato arresto (Cass. 21176/2016) secondo il quale la revisione del classamento L. n. 311 del 2004, ex art. 1, comma 335 non deve ritenersi condizionata alle specifiche tecniche dell'unità immobiliare, bensì esclusivamente a parametri relativi alla microzona di appartenenza, salva la possibilità di prova contraria" (così Cass., Sez. VI/T, 2 marzo 2022, n. 6802, che cita sul punto Cass., Sez. V, 14 dicembre 2019, n. 33031).

6.4. In termini ampiamente esaustivi, detta ultima ordinanza del 14 dicembre 2019, n. 33031 (richiamando Cass., Sez. 5 civ., 17 settembre 2019, n. 23046) ha posto in rilievo, con riferimento alla prima fase della valutazione sopra menzionata, che:

a. "... non può, dunque, ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento in termini sintetici, e quindi generici, al rapporto tra valore di mercato e valore catastale nella microzona, considerata rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, e al relativo scostamento, oltre che ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, senza specificare le fonti, i modi, i tempi e i criteri con cui questi dati sono ricavati ed elaborati";

b. "L'Amministrazione è anche tenuta ad indicare in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l'area alla riqualificazione, non essendo sufficiente far richiamo ad espressioni di stile o a generici fatti notori del tutto avulsi dalla situazione concreta";

c. "è necessario che siano esattamente identificati, calcolati, rilevati ed elaborati i quattro parametri prescritti dalla norma (ndr. D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, art. 8, comma 7) e cioè: il valore medio di mercato della microzona (per mq); il valore catastale medio della microzona; il valore di mercato medio per l'insieme di tutte le microzone; il valore catastale medio per l'insieme di tutte le microzone", con le specifiche indicate nella parte motiva della menzionata pronuncia, ai cui più ampi contenuti si rinvia.

Con riferimento, invece, alla seconda fase della valutazione, la citata ordinanza (richiamando altresì Cass., Sez. 5 civ., 23 luglio 2019, n. 19810), ha chiarito che l'avviso di accertamento deve essere adeguatamente motivato in ordine agli elementi che, in concreto, hanno inciso sulla revisione in relazione al singolo immobile, dando conto delle ragioni per le quali il significativo aumento del valore medio di mercato degli immobili siti nella microzona "anomala" abbia avuto una ricaduta (e in quali termini di classamento e di rendita catastale) sulla specifica unità immobiliare che viene assoggettata al riclassamento, illustrando il metodo utilizzato per eseguire l'intervento perequativo, mediante l'indicazione delle operazioni compiute e dei dati utilizzati.

7. Ciò posto, va riconosciuto che la Commissione tributaria regionale, nella sentenza in rassegna, non ha fatto buon governo delle norme di riferimento, le quali risultano in effetti violate.

L'avviso di classamento in esame, di cui si è specificamente segnalata la sua presenza negli atti del giudizio e che è stato riportato nei suoi contenuti motivazionali nel ricorso, nel rispetto dei requisiti autosufficienza e di specificità di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, (nei termini chiariti da Cass. sez. un. 8950 del 2022 e Cass., Sez. T., 7 marzo 2023, n. 6782), ha dato atto della consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare e della connessa redditività della microzona 1 - Centro Storico - e dell'inadeguatezza dei precedenti classamenti, anche dopo la revisione generale degli estimi, riferita al biennio 88/89 (D.M. 27 settembre 1991), con riferimento alle unità immobiliari qualificate come popolari in ambiti territoriali che hanno assunto nel tempo una diversa e migliore connotazione ed ha, quindi, provveduto a perequare i classamenti non più coerenti.

Con riferimento all'unità immobiliare in oggetto, l'Agenzia ha giustificato la revisione assumendo che "le caratteristiche possedute dall'unità immobiliare a destinazione abitativa sono risultate analoghe, o più prossime, a quelle degli immobili censiti nella categoria A/2 - abitazioni di tipo civile. Tali abitazioni, in linea generale, sono inserite fabbricati con caratteristiche costruttive, dotazioni impiantistiche e Spa zi comuni di livello rispondente agli standard medi ordinari del mercato residenziale attuale. Le unità presentano valori di altezza e ampiezza media servizi igienici semplici o doppi anche tripli per classi più elevate rifiniture di buona fattura con presenza di materiale di qualità", per ritenere che "L'unità immobiliare oggetto di accertamento presenta nel suo complesso caratteristiche tali da essere riconducibile a una codificazione catastale di abitazioni di tipo civile che rendono pertanto coerente l'attribuzione alla stessa della categoria A/2" (così a pagina n. 5 del ricorso).

Inoltre, l'avviso ha rappresentato che "in considerazione prioritariamente della posizione dell'unità immobiliare all'interno della zona censuaria e della microzona, quale sopra descritta, e della migliorata qualità di tale contesto urbano, che ne ha determinato un diverso apprezzamento sul mercato memoriale, all'unità immobiliare è stata attribuita la classe 4" (così alle pagine nn. 5 e 6 del ricorso).

Senonchè, tale apparato argomentativo sconta il deficit motivazionale più volte riscontrato, in analoghe fattispecie, da questa Corte, che ha individuato, nel delineato contesto motivazionale dell'atto impositivo, l'omessa indicazione "dei presupposti fattuali della revisione attributiva di maggiore rendita, posto che esso:

- riferisce sia della riscontrata consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare della microzona interessata (e relativa redditività) siccome derivante da interventi di riqualificazione urbana ed edilizia della medesima, sia dello scostamento reddituale degli attuali estimi catastali (sebbene già oggetto di revisione negli anni '88-'89) per effetto della progressiva trasformazione urbana e socio-economica riscontrata sul territorio, senza tuttavia specificare in alcun modo in che cosa tali interventi di affermata riqualificazione siano consistiti;

- assume quale elemento estimativo prioritario (ma sostanzialmente esclusivo) la circostanza che l'unità immobiliare oggetto di revisione sia posizionata all'interno della zona censuaria e della microzona descritta e fatta oggetto della riqualificazione del contesto urbano determinante il maggior apprezzamento di mercato, senza tuttavia indicare alcun elemento concernente le caratteristiche assunte dall'unità in questione e l'incidenza in concreto su di essa esercitata dalla riqualificazione di microzona (lacuna che svuota di contenuto anche il richiamo alla valutazione comparativa con altre unità di cui si assume apoditticamente la similarità).

Sicchè pare esattamente richiamabile, nella concretezza della fattispecie, quanto osservato da Cass. 19810/19 cit., secondo cui: "(...) la CTR non si è uniformata al predetto principio in quanto ha ritenuto sufficientemente motivato un atto basato esclusivamente sulla revisione generalizzata del classamento degli immobili compresi in una medesima microzona, e sul riferimento ad immobili simili non per caratteristiche catastali, ma per la mera collocazione nella medesima zona, in mancanza di qualsiasi specificazione in ordine ai vantaggi ritraibili concretamente dai singoli immobili interessati rispetto ad imprecisati miglioramenti dei servizi di trasporto pubblico e della qualità del contesto urbano (...)".

Il carattere diffuso o di massa del riclassamento operato L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335 - a sua volta giustificato dal riferimento della procedura ad interi comparti del territorio comunale da ritenersi per definizione omogenei - non può, neppure nel presente caso, consentire una motivazione stereotipata, 'di stilè, ed ancorata a generiche considerazioni di notorietà.

Esso richiede pur sempre, secondo quanto osservato anche dalla C. Costituzionale cit. proprio in ragione del suddetto carattere, l'indicazione in avviso di richiami sufficientemente concreti, verificabili ed individualizzanti quanto ai fattori di riqualificazione urbana della microzona ed a loro incidenza di classamento sulla destinazione, tipologia, profilo caratteristico e redditività dell'immobile considerato" (così, ancora, Cass., Sez. T, 7 febbraio 2022, n. 3852).

Va aggiunto che il tenore dell'atto impugnato, come riportato nel ricorso, non indica i criteri con cui sono stati acquisiti e valutati i dati relativi al rapporto tra valore di mercato e valore catastale nella microzona, nè quelli relativi all'insieme delle altre microzone comunali e, soprattutto, l'atto non indica le specifiche caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di verifica in termini tali da poter apprezzare la coerenza dell'attribuzione del nuovo classamento, così omettendo di rappresentare compiutamente il predetto "fattore edilizio" dell'unità riclassata.

8. Alla luce di tali considerazioni deve allora riconoscersi che l'avviso di accertamento non risulta motivato in ordine agli elementi che, in concreto, hanno inciso sulla revisione in relazione alle caratteristiche proprie del singolo immobile.

9. In tali termini, nella ritenuta ricorrenza da parte del Giudice regionale della conformità del riclassamento oggetto di impugnazione ai predetti, normativi, criteri, concorre la dedotta violazione della L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 335, e del D.P.R. 23 marzo 1998, 138, art. 9.

10. Alla stregua delle considerazioni sopra svolte il ricorso va, quindi, accolto nei suoi primi due assorbenti motivi, il che conduce alla cassazione della sentenza impugnata.

10.1. Non solo. Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, sussistono i presupposti per la decisione nel merito ex art. 384 c.p.c., comma 1, seconda parte, accogliendo il ricorso introduttivo di parte contribuente, in ragione della nullità dell'atto impugnato.

11. Le spese dell'intero giudizio vanno interamente compensate tra le parti, in considerazione del progressivo consolidarsi in corso di causa del menzionato indirizzo interpretativo di legittimità.

P.Q.M.

la Corte accoglie il primo ed il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso introduttivo di parte contribuente ed annulla l'atto impugnato. Compensa tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 1 dicembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 14 giugno 2023

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza