

## Classamento dell'immobile, atto sempre motivato

di [Enzo Di Giacomo](#)

Publicato il 13 Giugno 2022

L'avviso di **classamento dell'immobile**, per **attribuzione della rendita catastale** conseguente alla c.d. **procedura "Docfa"** impone l'**obbligo di motivazione all'ufficio finanziario**, tenuto ad indicare i dati oggettivi e la classe attribuita, se diversa da quella richiesta da contribuente. Il nuovo classamento dell'immobile deve essere motivato dall'amministrazione finanziaria, consentendo al contribuente di conoscere le ragioni specifiche che hanno inciso sul provvedimento di modifica anche per l'instaurarsi di un eventuale contenzioso. E' quanto sostenuto recentemente dalla Cassazione.

In tema di **classamento dell'immobile** la Cassazione conferma ancora una volta il **ruolo della P.A.** nei rapporti intercorrenti con il contribuente, sempre improntati al principio della collaborazione, della correttezza e della buona fede, oltre che all'obbligo di fornire provvedimenti sempre motivati come previsto dall'art. 3 della legge n. 241/90, rubricato proprio "*motivazione del provvedimento*".

### Classamento dell'immobile: normativa di riferimento

Le norme che disciplinano il **classamento dell'immobile** (art. 3, comma 335, Legge n. 662/1996 e Legge n. 311/2004), sono da collegare con i principi dello **Statuto del contribuente** di cui all'art. 7, Legge n. 212/2000, "*Chiarezza e motivazione degli atti*"), le quali prescrivono che negli atti dell'amministrazione finanziaria siano indicati "*i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione*".

La **revisione del classamento** (categoria e classe) comporta la **variazione delle rendite catastali degli**



---

**immobili**, mentre la categoria catastale viene attribuita in base alla **destinazione d'uso** e alle **caratteristiche costruttive** dell'unità immobiliare.

La classe viene determinata, in primis, in base al **contesto urbano di ubicazione** e poi con riferimento alle altre caratteristiche proprie dell'unità immobiliare non considerate per l'attribuzione della categoria.

Il procedimento di revisione parziale ex Legge n. 311/2004 è disciplinato in relazione al presupposto fattuale ossia l'esistenza di uno **scostamento tra valori medi della zona considerata e le altre microzone comunali**, ma soggiace alle stesse regole riguardanti la revisione del classamento di cui all'art. 9 del D.P.R. n. 138/1998.

Da ciò deriva che l'atto di riclassamento, per essere congruamente motivato, deve

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento