
Riclassamento microzona: Agenzia deve motivare l'atto

di [Enzo Di Giacomo](#)

Pubblicato il 6 Giugno 2023

L'ufficio finanziario nell'adottare l'atto con cui attribuisce ad un **immobile** un **nuovo classamento** deve specificare le ragioni poste a suo fondamento, senza poter addurre in giudizio cause diverse da quelle indicate nell'atto impositivo.

Secondo la **CGT Lazio**, se il nuovo classamento viene fatto d'ufficio, si deve specificare se il **cambiamento è dovuto ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui ha sede l'immobile**, con indicazione dell'atto con cui sono stati revisionati i parametri relativi alla microzona.

Sul tema si segnala l'ennesima decisione dei giudici di merito che evidenzia l'**importanza della motivazione da parte dell'Agenzia delle entrate negli atti di revisione del classamento degli immobili** [*vedi anche articolo pubblicato il 16/3/2023: [Rideterminazione della rendita catastale, atto sempre motivato](#)*].

Zone censuarie e microzone: normativa di riferimento

In materia si segnala il DPR n. 138/1998 recante il Regolamento di revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe di estimo degli immobili urbani.

Tale decreto afferma che l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale.

In particolare, l'art. 1, comma 1 stabilisce che **la zona censuaria rappresenta una porzione omogenea di territorio provinciale, che può comprendere un solo comune o una porzione del medesimo, ovvero gruppi di comuni**, caratterizzati da **similari caratteristiche ambientali e socio economiche** e al comma 2 che l'ambito territoriale del comune o della zona censuaria porzione dello stesso è poi articolato in microzone, secondo le modalità del successivo art. 2.

Tale ultima norma stabilisce che la microzona rappresenta una porzione del territorio comunale (comma 1) e che **in ogni microzona gli immobili 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 (comma 2).

In tale ambito la legge n.311/2004 ha previsto in particolare all'art. 1, comma 335, le no



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