
La Cassazione pretende la motivazione dell'atto di classamento catastale dall'Agenzia delle entrate altrimenti si ricade nell'illegittimità

di [Maurizio Villani](#)

Pubblicato il 22 Novembre 2014

è illegittimo il riclassamento catastale che non indica gli elementi necessari per giustificare le ragioni della variazione della rendita della singola unità immobiliare (Maurizio Villani e Iolanda Pansardi)

“E’ illegittimo il riclassamento catastale che non indica gli elementi necessari per giustificare le ragioni della variazione”.

E’ quanto ha affermato la Suprema Corte, con la sentenza n. 23247 del 31 ottobre 2014 la quale esprime un principio di diritto che in linea con quanto stabilito secondo consolidato orientamento (Cass. n. 9626 del 2012; ord. 19814 del 2012; n. 21532 del 2013; n. 17335 del 2014; n. 16887 del 2014), ha ritenuto nella fattispecie che gli atti catastali, trattandosi di provvedimenti amministrativi non possono più riportare ai fini del classamento i soli dati catastali degli immobili. Tale principio, fissato in considerazione delle incertezze proprie del sistema catastale italiano che non detta una specifica definizione normativa delle categorie e classi catastali, è stato affermato proprio per consentire al contribuente di individuare agevolmente il presupposto dell’operata riclassificazione ed approntare le consequenziali difese, e per delimitare, in riferimento a dette ragioni, l’oggetto dell’eventuale successivo contenzioso, essendo precluso all’Ufficio di addurre, in giudizio, cause diverse rispetto a quelle enunciate.

In particolare, la controversia originava da una negata attribuzione della specifica categoria (A 9: castelli, palazzi con eminenti pregi artistici o storici) da parte dell’Agenzia delle Entrate a nove unità immobiliari delle 38 di cui era composto un castello. L’Ufficio motivava l’atto impositivo dichiarando semplicemente che il Comune avesse richiesto la revisione del classamento ai sensi dell’art. 1 del comma 335, L. 311/2004, e si giustificava sulla base di una generica “evoluzione del mercato immobiliare”.

Orbene, secondo gli Ermellini (sentenza n. 9629 del 13 giugno 2012; sentenza n. 4507 del 25 febbraio 2009) in relazione al contenuto minimo della motivazione dell’atto di riclassamento di un immobile già munito di rendita catastale:

a) se il nuovo classamento è stato adottato, ai sensi del comma 335 della Legge n. 311 del 2004, articolo 1, nell’ambito di 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 in tale microzona rispetto all'analogo rapporto nell'insieme delle microzone comunali, l'atto deve indicare la specifica menzione dei suddetti rapporti e del relativo scostamento;

b) se la variazione è stata effettuata ai sensi della Legge n. 311 del 2004, articolo 1, comma 336, in ragione di trasformazioni edilizie subite dall'unità immobiliare, l'atto deve recare l'analitica indicazione di tali trasformazioni;

c) nell'ipotesi di riclassificazione avvenuta ai sensi della Legge n. 662 del 1996, art. 3, comma 58, l'atto deve precisare a quale presupposto - il non aggiornamento del classamento ovvero la palese incongruità rispetto a fabbricati similari- la modifica debba essere associata, specificamente individuando, nella seconda ipotesi, i fabbricati, il loro classamento e le caratteristiche analoghe che li renderebbero similari all'unità immobiliare oggetto di riclassamento.

Giova ricordare, a tal proposito, che l'art. 1 del comma 335, L. 311/2004 prevede l'attivazione, su richiesta dei comuni interessati, di processi di revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane ubicate in microzone comunali, definite ai sensi del D.P.R. n. 138/1998, che presentano carattere di anomalia in termini di rapporti tra il valore medio immobiliare, rilevato dal mercato, e il valore medio catastale, determinato con i criteri utilizzati ai fini dell'Ici, rispetto l'analogo rapporto medio calcolato su tutte le microzone comunali.

La revisione dei classamenti delle unità immobiliari è parziale perché interessa soltanto gli edifici presenti in una o più delle microzone in cui è stato suddiviso il territorio comunale, a condizione che il rapporto tra il valore medio catastale si discosti per più del 35% dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali (il Legislatore ha invece utilizzato il termine "significativamente").

Sulla stessa linea interpretativa di tali principi, in definitiva i Supremi giudici chiariscono, nella sentenza in commento, che l'atto con cui l'Agenzia del territorio attribuisce d'ufficio un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, deve chiaramente specificare a cosa sia dovuto il mutamento.

Va detto che 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.

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.

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).

20 novembre 2014

Avv. Maurizio Villani

Avv. Iolanda Pansardi