

---

## Il Fisco può riclassificare l'unità immobiliare e rideterminare la rendita catastale

---

di [Enzo Di Giacomo](#)

**Publicato il 20 Dicembre 2014**

se esiste uno scostamento dei valori catastali e quelli di mercato, nonché tra gli indici di rivalutazione della micro-zona in cui è ubicato l'immobile, l'ufficio può eseguire il riclassamento dell'unità immobiliare e rideterminare la rendita catastale

Allorché sussiste uno scostamento dei valori catastali e quelli di mercato, nonché tra gli indici di rivalutazione della micro-zona in cui è ubicato l'immobile, l'ufficio può eseguire il riclassamento dell'unità immobiliare e rideterminare la rendita catastale.

Il principio di cui sopra è contenuto nella recente sent. n. 24472/2014 della CTP di Roma che rappresenta una delle decisioni che ha posto la parola fine, almeno per il primo grado, ai numerosi contenziosi instaurati a Roma tra contribuente e Agenzia del Territorio.

Sulla questione in esame occorre chiarire che è in atto a livello nazionale una introduzione del nuovo catasto con cui viene mutato radicalmente il principio per il calcolo delle rendite catastali: si passerà, infatti, dal numero dei vani, come unità di misura per la misurazione del valore immobiliare, al metro quadrato.

La riforma è ormai avviata anche se i tempi saranno lunghi, dovendosi procedere alla revisione di circa 63 milioni di unità immobiliari. Ruolo chiave per la definizione del nuovo catasto sarà svolto dalle commissioni censuarie provinciali. Tali commissioni dovranno rideterminare il valore patrimoniale e le rendite degli immobili rendendoli congrui ai valori di mercato. Recentemente è stato approvato il decreto che istituisce le commissioni censuarie locali e una centrale, ma ci sarà bisogno di ulteriori provvedimenti per definire in via definitiva la materia del catasto. È stato presentato di recente lo schema del primo decreto legislativo per l'attuazione della revisione del catasto fabbricati previsto dalla legge delega n. 23/2014, il quale rappresenta il primo tassello della riforma del catasto che

necessariamente, vista la complessità della materia, tempi lunghi. Il provvedimento contiene la denominazione delle ex commissioni censuarie provinciali, denominate attualmente "locali" e l'individuazione in ogni sede locale e centrale di 3 sezioni di commissione. Le sezioni delle commissioni censuarie locali saranno composte da sei componenti.

Nella fattispecie in esame il contribuente ha impugnato l'avviso di accertamento notificatogli dall'Agenzia del Territorio che rideterminava il classamento dell'unità immobiliare di sua proprietà da categoria C1 classe 8 alla categoria C1 classe 9, attribuendo una rendita catastale di € 3.949,86 anziché 3.392,22. Lo stesso eccepeva la nullità dell'atto per carenza di motivazione nonché l'illegittimità per "difetto di istruttoria e di prova", mentre l'ufficio, nel precisare che la zona di ubicazione dell'immobile si era notevolmente rivalutata per vari interventi di riqualificazione, riteneva di aver fatto uno specifico esame delle caratteristiche anche di immobili simili e di aver poi proceduto al nuovo classamento.

La CTP ha ricostruito il quadro normativo vigente in materia in cui l'art.1, comma 335 legge n. 311/2004, ha previsto la revisione del classamento degli immobili privati per i quali il rapporto tra il valore medio di mercato si discosta in modo significativo dal rapporto relativo alle microzone comunali. Tale disposizione prevede, altresì, che sia l'Agenzia del Territorio l'ufficio competente ad emanare il provvedimento contenente le modalità tecniche ed operative dei nuovi classamenti.

Rispetto a tale procedura non è prevista l'instaurazione di forme di contraddittorio anticipato né una preventiva visita di sopralluogo (cfr. Cass n. 22313/2010; ord. n. 1937/2012; in senso difforme Cass.n. 9629/2012 e 2357/2014).

Nel merito i giudici tributari hanno rigettato la richiesta di integrazione del contraddittorio con il Comune di Roma avanzata dal Territorio non emergendo alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario, atteso che gli atti adottati dal Comune non sono atti direttamente impositivi rispetto all'accertamento che è l'unico atto che incide fiscalmente nei confronti del contribuente.

L'ufficio ha precisato nel proprio atto che lo scostamento medio dei valori delle singole micro-zone esaminate rispetto allo stesso rapporto relativo all'insieme delle micro-zone comunali supera il 35% individuato dall'ufficio come valore soglia di cui al citato art. 1, comma 335.

Per quanto sopra il Territorio ha modificato la classe dell'unità immobiliare di cui trattasi tenendo conto della posizione dell'immobile all'interno della zona censuaria e della microzona, dell'aumentata vocazione commerciale dell'ubicazione, correlata con il livello dei servizi di trasporto pubblico, della superficie, dello sviluppo su strada e dell'esposizione. Nell'accertamento viene precisato che il nuovo classamento risultava coerente con il classamento di altre due unità immobiliari.

L'atto impugnato, secondo i giudici, ha consentito al contribuente di esercitare a pieno il suo diritto di difesa senza esporre alcun motivo di censura, delineando in modo chiaro l'oggetto del contendere e richiamando la rivalutazione dei valori immobiliari nella specifica microzona. Ciò comprova la correttezza della modifica della classe operata in danno del contribuente sia attraverso i valori della microzona sia mediante la comparazione con le altre due unità immobiliari, perfettamente simili a quella in contestazione.

Sulla base di quanto esposto, la CTP non ha accolto il ricorso del contribuente compensando le spese di giudizio

20 dicembre 2014

Enzo di Giacomo