
Il riclassamento della rendita è nullo se non motivato

di [Enzo Di Giacomo](#)

Publicato il 7 Marzo 2015

anche la Cassazione conferma che il provvedimento di riclassamento dell'unità immobiliare e rideterminazione della rendita catastale è nullo se non è adeguatamente motivato

Il provvedimento di riclassamento dell'unità immobiliare e rideterminazione della rendita catastale è nullo se non è adeguatamente motivato.

La Suprema Corte con la sent. n. 3156/2015 ha precisato che l'atto emesso dall'Agenzia del Territorio deve specificare le ragioni del mutamento catastale anche per consentire al contribuente di individuare facilmente il presupposto della nuova rendita catastale e preparare un'adeguata difesa.

Sul tema in esame il legislatore ha introdotto un nuovo catasto, che coinvolgerà circa 63 milioni di unità immobiliari, 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. 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).

A tale riguardo è stato presentato di recente lo schema di decreto legislativo per l'attuazione della revisione del catasto fabbricati di cui alla legge delega n. 23/2014, che costituisce il primo tassello della riforma del catasto per cui sono previsti tempi lunghi. Il provvedimento contiene la denominazione delle *ex* commissioni censuarie provinciali, definite attualmente "locali" e l'individuazione in ogni sede locale e centrale di tre sezioni di commissione. Le sezioni delle commissioni censuarie locali saranno composte da sei componenti.

Ne caso di specie l'ufficio ha emesso avviso di accertamento concernente il riclassamento di una unità immobiliare la cui nuova rendita era legata al miglioramento del contesto urbano in cui era inserito l'immobile. Il provvedimento, impugnato dal contribuente, è stato dichiarato illegittimo nei due gradi di merito, in quanto mancava degli elementi essenziali per la motivazione addotta dall'ufficio il quale ha proposto ricorso per cassazione.

La Suprema Corte ha ritenuto, atteso il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, che l'Agenzia del Territorio allorché attribuisce d'ufficio un nuovo classamento ad un immobile a destinazione ordinaria, "deve chiaramente specificare a cosa sia dovuto il cambiamento" (cfr. Cass nn. 17335 e 16887/2014; n 2153272013). Tale principio, dettato dalle incertezze del sistema catastale che non contiene una specifica definizione delle categorie e classi catastali, è stato enunciato proprio per permettere al contribuente di poter individuare facilmente il presupposto della riclassamento e approntare un'adeguata difesa.

E' necessario che l'attribuzione della nuova rendita sia correlata alla qualità urbana del contesto dove è inserito l'immobile ovvero le infrastrutture, i servizi, e alla qualità ambientale ossia il pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici della zona di mercato immobiliare in cui l'unità immobiliare è ubicata; si deve tener conto, inoltre, delle caratteristiche edilizie dell'unità stessa e del fabbricato che la comprende, avendo riguardo all'esposizione, al grado di rifinitura, ed altro. Così facendo il contribuente deve essere posto nelle condizioni di conoscere le ragioni concrete della pretesa impositiva tale da consentirgli sia di instaurare un contenzioso e sia, in caso positivo, di contestare in modo efficace l'an e il quantum (sul tema cfr. CTP n. 24472/2014)

Abbiamo a disposizione una bozza di ricorso preimpostata per l'accertamento da microzone

7 marzo 2015

Enzo di Giacomo