
La corretta motivazione per l'attribuzione di una nuova rendita catastale

di [Maurizio Villani](#)

Pubblicato il 24 Giugno 2015

la Corte di Cassazione ha recentemente stabilito come devono essere motivati gli avvisi di classamento degli immobili a destinazione ordinaria: ecco i principi indicati dai giudici di legittimità

La Corte di Cassazione – Sez. Sesta – con la sentenza n. 3156 del 17/02/2015 ha stabilito come devono essere motivati gli avvisi di classamento degli immobili a destinazione ordinaria.

Infatti, i giudici di legittimità hanno testualmente disposto quanto segue:

“Qualora il nuovo classamento sia stato adottato, come nella specie, ai sensi del comma 335 dell'art. 1 della L. n. 311 del 2004, 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, **non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia riferimento ai suddetti rapporti ed al relativo scostamento**, ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento (nella specie; nota n. 26925 del 4/4/2005 con la quale il Comune di Ferrara ha richiesto all'Agenzia del Territorio l'attivazione del processo di revisione parziale del classamento catastale delle unità immobiliari ubicate in una determinata microzona, e nota del Direttore dell'Agenzia del 30/11/2005) **laddove da tali ultimi non siano evincibili gli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento.**

Né può ritenersi sufficiente a tal fine il riferimento a non meglio precisati "interventi pubblici effettuati per la riqualificazione della viabilità interna e dell'arredo urbano" nonché ad "interventi da parte dei privati per la ristrutturazione degli edifici". E ciò anche considerando che l'attribuzione di una determinata classe è correlata sia alla qualità urbana del contesto in cui l'immobile è inserito (infrastrutture, servizi, eccetera), sia alla qualità ambientale (pregio o degrado dei caratteri paesaggisti e naturalistici) della zona di mercato immobiliare in cui l'unità stessa è situata, sia infine alle caratteristiche edilizie dell'unità stessa e del fabbricato che la comprende (l'esposizione, il grado di rifinitura, eccetera). **Di talchè le espressioni surriportate non sono tali da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni a base della pretesa impositiva, così da consentirgli sia di valutare l'opportunità di esperire l'impugnazione giudiziale, sia, in caso positivo, di contestare**

efficacemente l'an ed il quantum debeatur".

La Corte di Cassazione, con giurisprudenza consolidata, ha precisato che l'atto con cui l'Agenzia del Territorio attribuisce d'ufficio un nuovo classamento ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria **deve chiaramente specificare a cosa sia dovuto il mutamento**; in tal senso, si cita la seguente giurisprudenza della Corte di Cassazione:

- sentenza n. 9626 del 13/06/2012;
- ordinanza n. 19814 del 13/11/2012;
- sentenza n. 21532 del 20/09/2013;
- sentenza n. 17335 del 30/07/2014;
- sentenza n. 16887 del 24/07/2014.

Questi principi sono importanti per contrastare ulteriormente gli avvisi di accertamento notificati dall'Agenzia del Territorio di Lecce ed attualmente pendenti in grado di appello, dopo le favorevoli sentenze della Commissione Tributaria Provinciale di Lecce.

20 giugno 2015

Avv. Maurizio Villani