



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE

DI LECCE

SEZIONE 1

riunita con l'intervento dei Signori:

- |                          |                  |                 |                              |
|--------------------------|------------------|-----------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <u>PELLERINO</u> | <u>VINCENZO</u> | <u>Presidente e Relatore</u> |
| <input type="checkbox"/> | <u>GARGANO</u>   | <u>SAVERIO</u>  | <u>Giudice</u>               |
| <input type="checkbox"/> | <u>ROMANO</u>    | <u>AUGUSTO</u>  | <u>Giudice</u>               |
| <input type="checkbox"/> |                  |                 |                              |
| <input type="checkbox"/> |                  |                 |                              |
| <input type="checkbox"/> |                  |                 |                              |
| <input type="checkbox"/> |                  |                 |                              |

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 6348/13  
depositato il 02/05/2013

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° LE 0395508 2012 ESTIMI CATAST.
  - avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° LE 0409614 2012 001 ESTIMI CATAST.
  - avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° LE 0418991 2012 ESTIMI CATAST.
  - avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° LE 0419056 2012 ESTIMI CATAST.
  - avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° LE 0419391 2012 ESTIMI CATAST.
  - avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° LE 0427832 2012 ESTIMI CATAST.
  - avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° LE 0464853 2012 ESTIMI CATAST.
  - avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° LE 0490599 2012 ESTIMI CATAST.
- contro: AGENZIA TERRITORIO UFFICIO LECCE

proposto dai ricorrenti:

**difeso da:**  
D'AGATA AVV. FRANCESCO  
VIA G. D'ANNUNZIO, 37 73100 LECCE LE

RL

**difeso da:**  
D'AGATA AVV. FRANCESCO  
VIA G. D'ANNUNZIO, 37 73100 LECCE LE

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 6348/13

UDIENZA DEL

10/07/2014

ore 09:00

SENTENZA

N°

4376 / 1 / 14

PRONUNCIATA IL:

1 DELUG 2014

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

22 DIC. 2014

Il Segretario

Il SEGRETARIO DELLA SEZIONE  
Giuseppe Mancarella

### Premesse di fatto e motivi della decisione

Con determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio di [redacted] in data 29.11.10, su richiesta del Comune di [redacted], è stato attivato il procedimento di revisione del classamento di tutti gli immobili situati nelle microzone 1 (centro urbano e piazza [redacted]) e 2 (denominata semicentrale) della città di [redacted] che comprendono l'intero centro abitato, restandone escluse solo le zone periferiche e le località marine.

All'esito di tale procedimento, sul presupposto che "le unità immobiliari presenti in tali microzone erano state classificate dall'Ufficio con riferimento ai quadri tariffari del biennio 1988-89 in un contesto socio-economico del tutto differente da quello attuale e per alcuni casi risalente all'epoca dell'impianto del catasto edilizio urbano" e che negli anni "le aree in questione erano state interessate da significativi interventi di riqualificazione della viabilità e dell'arredo urbano", procedeva ad un riclassamento generalizzato di tutte le unità immobiliari comprese nelle dette microzone, attribuendo a ciascuna di esse indifferenziatamente una classe di merito superiore rispetto a quella risultante dal catasto, ferma restando la categoria catastale.

L'avviso di accertamento impugnato, emesso nell'ambito di detto procedimento, riguarda immobile del ricorrente che col ricorso in esame lo contesta deducendo: difetto di motivazione, difetto di prova (in ordine ai presupposti per procedere ad un nuovo classamento), mancanza dei presupposti previsti dall'art. 1 comma 335 della legge n. 311 del 2004.

Si afferma a riguardo che l'Agenzia del Territorio avrebbe proceduto al nuovo classamento e alla nuova determinazione della rendita catastale senza alcuna indicazione e motivazione degli elementi assunti a base del provvedimento adottato; che tutti gli immobili avrebbero subito l'imposizione indiscriminata di una classe superiore, rispetto a quella già attribuita, senza alcuna valutazione delle oggettive differenze dei singoli immobili; che pertanto sarebbe stata effettuata una revisione automatica, sorretta da frasi generiche e standardizzate, prive di riferimenti specifici al singolo immobile oggetto di revisione.

I tre anzidetti motivi possono essere esaminati congiuntamente perché in definitiva si risolvono nell'unico motivo di totale mancanza di motivazione.

La doglianza è fondata

Per vero nella motivazione dell'atto, tanto generica da risultare meramente apparente e quindi inesistente, non si da conto in modo specifico della sussistenza dei presupposti per dar corso alla revisione generalizzata ed in modo indifferenziato del classamento per tutti gli immobili compresi nelle microzone interessate.

E' del tutto insufficiente a riguardo il riferimento nell'atto ad un mutato rapporto tra il valore di mercato e quello catastale conseguente ad interventi di riqualificazione urbana e di viabilità interna senza tuttavia specificare di quali interventi si tratta e se ed in che misura l'immobile del ricorrente se ne sia avvantaggiato: il riferimento alle abitazioni del centro storico ancora classificate come ultrapopolari nonostante le loro mutate caratteristiche, in conseguenza dello sviluppo turistico della zona, non può ovviamente valere anche per gli immobili situati in una zona diversa del territorio comunale, mentre il maggior interesse per il centro storico e le iniziative che vi si sono avviate non toglie che alcuni degli immobili nel centro storico abbiano conservate immutate le loro caratteristiche, per cui indipendentemente da un accertamento a riguardo, sarebbe consentito mutare il classamento; del pari troppo generico è il riferimento a presunti interventi di riqualificazione viaria e di arredo urbano, senza dire che quand'anche ciò si fosse verificato non per questo si sarebbe potuto procedere ad un generale ed indiscriminato riclassamento di tutti gli immobile della microzona senza verificare se ed in che misura detti immobili se ne erano avvantaggiati, se ed in che misura le loro caratteristiche erano mutate, rispetto al quadro tariffario, salvo l'evanescente richiamo nell'atto impugnato ai "numerosi interventi da parte dei privati di ristrutturazione dei rispettivi immobili".

Solo in questa sede l'Agenzia del Territorio, per contrastare le puntuali contestazioni del ricorrente, relative in particolare all'incertezza dei criteri con cui era stato determinato il valore di mercato degli immobili compresi nella microzona e il rapporto tra la media del valore di mercato e la media delle rendite catastali, ha fornito informazioni più precise (che però non valgono, a giudizio del collegio, a superare il vizio dell'atto connesso al difetto di motivazione), chiarendo in particolare che tutte le attività dell'ufficio risultavano da atti pubblicati di cui l'interessato avrebbe potuto acquisire conoscenza.

L'assunto non può essere condiviso.



Infatti se è vero che non si sarebbe potuto pretendere ch fossero allegate ad ogni avviso di accertamento le migliaia di atti che costituiscono il procedimento che ha preceduto i



singoli classamenti, altrettanto vero è che neppure ed a maggior ragione può pretendersi dal contribuente, che egli, per rendersi conto della giustezza e della legittimità dell'atto che lo riguarda, sia tenuto a compiere, senza disporre degli strumenti tecnici necessari e delle competenze richieste, una verifica che lo costringerebbe a ripercorre tutto l'iter di un procedimento che ha impegnato l'ufficio per circa due anni.

Molto più ragionevole ritenere che l'ufficio per assolvere l'onere della motivazione debba quanto meno riassumere –e in modo comprensibile e verificabile da persona di comune diligenza e competenza- i vari passaggi del procedimento.

I cui esiti lasciano fortemente perplesso questo collegio sol che si considerino le modalità con cui altri uffici hanno proceduto e in proposito valga per tutti il richiamo alle analoghe operazioni compiute dall'Agenzia del Territorio di Milano, su cui si tornerà in prosieguo.

Sorprende infatti che in una città di meno di centomila abitanti, come  la revisione catastale abbia riguardato, a quanto si è appreso, circa settanta mila unità immobiliari e praticamente tutto il territorio comunale mentre, in una città di ben diverse proporzioni e che ha conosciuto assai più rilevanti trasformazioni urbanistiche come Milano, la stessa operazione abbia riguardato meno di quindicimila unità. Risultato meno ancora accettabile se si considera che, come risulta dalla comune esperienza, la città di  , come gran parte delle minori città, ha conosciuto uno sviluppo urbanistico si direbbe tumultuoso negli anni fine sessanta primi settanta, raggiungendo infine un assestamento che negli anni successivi e in particolare negli anni novanta (dopo cioè l'assestamento catastale da cui l'ufficio prende le mosse) non ha richiesto, nella parte moderna della città, proprio quella maggiormente interessata dall'operazione di revisione catastale, significativi interventi.

La verità è che l'art. 1 comma 335 legge n. 311 del 2004 da facoltà (anzi l'obbliga quando vi è una richiesta in tal senso del Comune interessato) a procedere alla revisione catastale degli immobili siti in una determinata microzona quando si verifichi un significativo scostamento tra il rapporto riferito alla microzona tra la media dei valori di mercato e la media delle rendite catastali e l'analogo rapporto tra le medie delle altre microzone. Ma acclarato ciò, una volta verificato cioè che vi è un significativo scostamento tra gli anzidetti rapporti e quindi una disomogeneità del classamento tra le varie microzone, il citato comma 335 non autorizza affatto ad eliminarlo attraverso l'incremento tout court, generalizzato ed indifferenziato delle rendite catastali.

Già costituisce un'anomalia, come si è detto, il fatto che il nuovo classamento abbia interessato l'intero centro abitato e si può dire l'intero territorio comunale –quasi un'anticipazione dell'aggiornamento per tutto il territorio nazionale del catasto più volte annunciata ma ben lungi dall'essere attuata- laddove la disposizione in esame si proponeva di intervenire su quelle situazioni –che effettivamente esigevano un aggiornamento immediato- che riguardavano i centri storici delle grandi città, dove in effetti la quasi totalità delle unità immobiliari risultavano ancora censite come abitazioni popolari o ultrapopolari, mentre per le ristrutturazioni effettuate su singoli immobili e per gli interventi di riqualificazione urbana eseguiti nella zona, sollecitati dal maggior interesse turistico e quindi commerciale per i centri storici, sono divenuti immobili di gran pregio, abitazioni di lusso o eleganti esercizi commerciali.

Nulla di tutto ciò è avvenuto nella città di \_\_\_\_\_ almeno per quanto riguarda la parte nuova della città – quella maggiormente interessata dal rilassamento- che è rimasta tale e quale negli ultimi trenta anni.

Si vuol dire che l'accertato scostamento del rapporto tra il valore di mercato e la rendita catastale (scostamento per nulla pacifico ed anzi contestato dal ricorrente e questo collegio non è in grado di pronunciarsi a riguardo non essendo stati offerti gli elementi cognitivi necessari) può costituire la spia che legittima la revisione catastale ma non è di per se sufficiente a darvi corso. In altri termini l'accertato maggior valore di mercato dell'unità immobiliare può far ragionevolmente ritenere che, per modificazioni intervenute nel tessuto urbano e nel singolo immobile, la rendita non sia più adeguata, Ma proprio ciò deve costituire poi oggetto di accertamento, se si vuol procedere ad un riclassamento, perché a correggere l'alterato rapporto tra valore di mercato e rendita catastale basta l'applicazione del moltiplicatore (nell'ultimo anno di 160) previsto di anno in anno dal legislatore a fini fiscali.

Chiarisce lo stesso Ufficio che i parametri a cui si deve far riferimento sono costituiti per l'assegnazione della categoria catastale dalle *qualità intrinseche e dalle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare* e per l'assegnazione della classe *principalmente da tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliare e secondariamente le condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria*. Lo stesso ufficio in sostanza riconosce che il valore di mercato di per se non è riconducibile a nessuno di tali parametri.



Se ne deve concludere che, accertato lo scostamento, l'ufficio per procedere ad un nuovo classamento ha due vie da percorrere: la prima (che consente un quasi automatico aggiornamento delle rendite, eliminando lo scostamento del relativo rapporto con quello delle altre zone) è costituita da un intervento diretto sui parametri di riferimento, mediante le procedure che la legge prevede, modificando quindi il quadro tariffario previsto dagli artt. 6 e seguenti del d.p.r. n. 1142/49 (e ora dal d.p.r. n. 138/98) che, a quanto risulta, è sempre quello approvato con D.M. 27.9.91 e con riguardo al quale non risulta neppure avviato un procedimento di revisione con le modalità previste dall'art. 13 del d.p.r. n. 1142 del 1949, in definitiva intervenendo sugli estimi; l'altra (quella certamente più impegnativa) che esige un accertamento attraverso verifiche mirate, delle modifiche intervenute nelle caratteristiche della singola unità immobiliare, anche con riguardo allo specifico contesto in cui è inserita.

Ed è questa la via seguita per esempio dall'Agenzia del Territorio di Milano, la quale, accertato - per alcune limitate zone del territorio comunale interessate da un processo di trasformazione urbanistica percepibile *ictu oculi*: basti pensare a via della Spiga una delle vie più eleganti di Milano - un significativo scostamento tra valore di mercato e rendita, si è ben guardata dal procedere ad una generalizzata e indifferenziata revisione catastale per tutte le unità comprese nella microzona interessata ma ha proceduto ad accertamenti ulteriori, dando corso, come si legge nella relazione di sintesi, a sopralluoghi a tappeto, intesi ad individuare *gli ambiti territoriali all'interno dei quali le unità immobiliari godevano di un maggiore o minore apprezzamento da parte del mercato...per la vicinanza nell'intorno del fabbricato di particolari presenze per storia, per prospicienza o dotazione di servizi pubblici, come una piazza monumentale, o una via storica o commerciale, come pure le fermate delle linee metropolitane... e solo dopo che sono stati definiti per ciascuna microzona, gli ambiti territoriali e le tipologie degli edifici si è proceduto a stabilire le regole di revisione dei classamenti in modo tale da renderli coerenti con il range di tariffe di riferimento...*

Al contrario limitarsi ad attribuire a tutte le unità immobiliari comprese nella microzona, -dimenticando che l'accertato scostamento riguarda la media delle rendite e che quindi il trattamento delle singole unità immobiliari andrebbe necessariamente adeguato alla rispettiva condizione- una classe di merito superiore costituisce, come si è detto in un provvedimento cautelare di questa Commissione, una vera e propria scorciatoia non consentita che ha finito col comportare un sostanziale aumento della pressione fiscale sulla proprietà immobiliare e questo in un momento in cui il

moltiplicatore delle rendite a fini fiscali era stato portato a 160 ed al tempo stesso si registra, specie nella città di Lecce, una significativa flessione del mercato immobiliare, legata, sia e contingentemente alla crisi economica, sia alla più strutturale flessione della domanda in generale.

Sono state queste del resto le ragioni che avevano indotto il Comune di <sup>1</sup>, dopo avere richiesto a suo tempo la revisione catastale per le microzone 1 e 2, di fermarne e sospenderne le operazioni, richiesta alla quale l'Agenzia del Territorio non ha inteso accedere.

I principi sopra enunciati trovano puntuale riscontro nella più recente ed autorevole giurisprudenza della Cassazione: valga per tutti il riferimento alla sentenza n. 9629 del 13.6.12 che ha affermato il seguente principio di diritto: *“Quando procede all'attribuzione di ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia del Territorio deve specificare se tale mutato classamento è dovuto a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare in questione; oppure ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona, in cui si colloca l'unità immobiliare. Nel primo caso l'Agenzia, deve indicare le trasformazioni edilizie intervenute. Nel secondo caso deve indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di concreti e significativi miglioramenti del contesto urbano, rendendo così possibile la conoscenza dei presupposti del riclassamento da parte del contribuente”*

Ancora più esplicita è l'ordinanza n. 19820/2012 della Cassazione in data 25.10.12 (che ha rigettato ricorso dell'Amministrazione Finanziaria contro decisione della CTR di Napoli favorevole al contribuente) secondo la quale *la revisione della classificazione di un immobile –sia che essa sia stata avviata ai sensi del comma 335 dell'art. 1 della legge 311/04, sia che essa sia stata avviata ai sensi del comma 336 dello stesso articolo, sia che essa sia stata avviata ai sensi dell'art. 3 comma 58 della legge 662/96, deve in ogni caso essere motivata in termini che esplicitino in maniera intellegibile le specifiche giustificazioni della riclassificazione concretamente operata, nel rispetto del disposto dell'art. 7 della legge 212/00 ove si prescrive che negli atti dell'amministrazione finanziaria vengano indicati “i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione”.*

Proprio la molteplicità delle possibili causali che, alla stregua della complessa stratificazione normativa, possono in concreto esser poste alla base di un atto di



riclassamento impone che la motivazione di un tale atto dia conto della causale concreta per la quale quello specifico atto è stato adottato, cosicché il contribuente sia messo in grado di comprenderla e di valutare le sue opportunità di difesa.

La motivazione dell'atto di riclassamento, in sostanza, non può risolversi, come avviene nel caso in esame, in un generico elenco di causali astratte, privi di riferimenti specifici alla fattispecie concreta e non univocamente collegate al parametro normativo richiamato nell'atto stesso.

Per le ragioni esposte il ricorso va accolto con conseguente annullamento dell'atto impugnato.

Le spese seguono necessariamente la soccombenza. Non vi sono infatti le ragioni per compensarle, atteso che il ricorrente per adire il giudice ha sostenuto costi che ha diritto di recuperare e considerato che, alla stregua delle modifiche legislative intervenute, dell'istituto della compensazione deve farsi applicazione eccezionale proprio perché costituisce deroga alla regola generale che deve trovare giustificazione in ben precisi motivi.

Spese ed onorari vanno liquidati in complessivi euro 350.00 di cui 150.00 per spese e 200.00 per onorari. La liquidazione degli onorari è contenuta nel minimo, pur trattandosi di causa di valore indeterminabile e di notevole impegno, dato che la stessa ha carattere seriale.

P.T.M.

La Commissione accoglie il ricorso, annulla l'atto impugnato e condanna l'Agenzia del Territorio alla rifusione di spese ed onorari che liquida in complessivi euro 350.00 oltre accessori di legge.

Lecce, 10.07.2014



[www.commercialistatelematico.com](http://www.commercialistatelematico.com)

Il Presidente

*V. Geller*