

Ricorso contro avvisi di accertamento per “microzone”

di Giovanni Mocci

[Se vuoi comprare questo formulario clicca qui...](#)

E' possibile resistere agli accertamenti catastali da “microzone” ?

E' ovvio che le possibilità di difesa dipendono da caso a caso, ma la procedura che in queste settimane taluni Uffici locali dell'Agenzia del territorio stanno seguendo, con la notifica massiva ai contribuenti di avvisi di rettifica catastale presenta alcuni aspetti di carenza, soprattutto sotto il profilo della presenza o no di idonee motivazioni.

L'accertamento è basato sull'applicazione dell'art. 1, comma 335, della Legge 311/2004, che sebbene in vigore ormai da alcuni anni, è stata per tanto tempo tenuta in “sordina” dall'Agenzia del Territorio.

L'accertamento si fonda in primo luogo sulla ripartizione del territorio comunale in “microzone” e l'Ufficio, per procedere all'accertamento della nuova rendita, confronta il valore medio di mercato di una intera microzona, rapportato con il valore catastale ai fini dei tributi locali, con l'equivalente rapporto determinato per l'insieme delle microzone comunali.

Se lo scostamento è maggiore di una certa percentuale scatta la rettifica.

Gli atti sono spesso formulati in maniera generica e pertanto aggredibili sul piano della carenza di motivazione, in quanto l'applicazione della regola generale al caso concreto prescinde sovente dall'esame delle caratteristiche strutturali dell'immobile oggetto di verifica e non vengono forniti sistematici elementi di comparazione che invece è necessario che sussistano in materia di accertamenti catastali.

In taluni specifici casi, poi, ad esempio se si è proceduto ad una ristrutturazione con modifica del classamento, ovvero se l'acquisto è avvenuto di recente a prezzo di mercato, è possibile verificare se i parametri di accertamento utilizzati dall'Ufficio resistono con riferimento alla specifica situazione dell'unità immobiliare oggetto di



controllo, ed eventualmente contestarne l'incoerenza rispetto agli indici generali stabiliti per massa.

Lo schema di ricorso del nostro sito, pertanto, può essere un utile traccia di difesa, laddove, come spesso accade, i termini di impugnazione sono assai stringati e la materia catastale è assai ostica per i non specialisti.

[Se vuoi comprare questo formulario clicca qui...](#)