

Civile Ord. Sez. 6 Num. 30522 Anno 2018

Presidente: NAPOLITANO LUCIO

Relatore: SOLAINI LUCA

Data pubblicazione: 23/11/2018

### ORDINANZA

sul ricorso 15245-2017 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 06363391001, in persona del  
Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI  
PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO  
STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

*- ricorrente -*

*contro*

MAROCCIA LUIGI;

*- intimato -*

avverso la sentenza n. 3135/22/2016 della COMMISSIONE  
TRIBUNARIA REGIONALE di BARI SEZIONE DISTACCATA di  
LECCE, depositata il 14/12/2016;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



3292  
18

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 23/10/2018 dal Consigliere Dott. LUCA SOLAINI.

**R.G. 15245/17**

### **IN FATTO E IN DIRITTO**

Con ricorso in Cassazione affidato a due motivi, nei cui confronti il contribuente non ha spiegato difese scritte, l'Agenzia delle Entrate impugnava la sentenza della CTR della Puglia, sezione di Lecce, relativa a un avviso di accertamento ex art. 1 comma 335 l. 311/2004, per estimi catastali in relazione a unità immobiliare inclusa in una delle cosiddette "microzone 1 e 2 del Comune di Lecce". Per gli immobili ubicati nelle indicate microzone, essendo sensibilmente mutato il rapporto tra il valore medio di mercato (ai sensi del d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138), e il corrispondente valore medio catastale, era stata effettuata una revisione parziale del classamento ai fini dell'applicazione dell'ICI. In particolare la CTR ha ritenuto l'avviso impugnato privo di adeguata motivazione.

Con un primo motivo, l'Agenzia delle Entrate deduce il vizio di violazione di legge, in particolare, la violazione dell'art. 1 comma 335 l. 311 del 2004, trattandosi di norma a carattere speciale, volta a un aumento delle rendite in microzone autonome (revisione generalizzata), che, con procedura massiva di revisione parziale dei classamenti delle unità immobiliari urbane, tende a sopperire al mancato aggiornamento delle predette rendite catastali, attenuando le sperequazioni fiscali all'interno di uno stesso comune. Poiché, pertanto, non si tratterebbe di una revisione puntuale del singolo classamento, ma di un aumento delle rendite catastali in microzone anomale, la revisione catastale e la perequazione avviene indistintamente nei confronti di tutti gli immobili presenti nella

microzona, laddove si verifichi lo scostamento nella percentuale significativa fissata dal legislatore.

Con un secondo motivo, l'Agenzia delle Entrate deduce il vizio di violazione di legge, in particolare, la violazione dell'art. 39 d.lgs. 546/92, in relazione all'art. 360 primo comma n. 3 c.p.c., per non avere la C.T.R. sospeso il processo, in attesa della decisione del giudice amministrativo sulla legittimità degli atti amministrativi generali relativi alle microzone comunali.

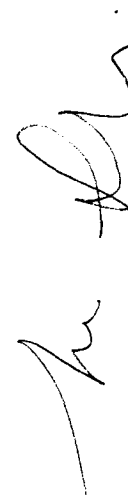
Il primo motivo, pone la questione relativa al contenuto motivazionale minimo necessario per rendere adeguato a parametri di tutela del contribuente e di trasparenza amministrativa la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali cd. anomale, ed è infondato.

Infatti, come hanno chiarito le sezioni unite (Cass., sez. un., 18/04/2016, n. 7665, § 11), quando si procede all'attribuzione di ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia competente deve specificare se il mutamento è dovuto a una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui si colloca l'unità immobiliare e, nel caso, indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano [...], trattandosi di uno dei possibili presupposti del riclassamento [...]. In particolare, quando si tratta di un mutamento di rendita inquadrabile nella revisione del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali ai sensi della L. 30/12/2004, n. 311, art. 1, comma 335, la ragione giustificativa non è la mera evoluzione del mercato immobiliare, né la mera richiesta del Comune, bensì l'accertamento di una modifica nel valore degli

immobili presenti nella microzona, attraverso le procedure previste dal successivo comma 339 ed elaborate con la determinazione direttoriale del 16/02/2005 (G.U. n. 40 del 18/02/2005), cui sono allegate linee guida definite con il concorso delle autonomie locali. Nello specifico, l'intervento è possibile nelle microzone «per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato [...] e il corrispondente valore medio catastale si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali» (comma 335).

Per il d.P.R. 23/03/1998, n. 138, art. 2, comma 1, la microzona è una porzione del territorio comunale, spesso coincidente con l'intero Comune, che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi e infrastrutture urbane; in ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti. Questo insieme di disposizioni ribadisce e presuppone che il singolo classamento debba avvenire mediante l'utilizzo e la modifica del reticolo di microzone, avente portata generale in ambito comunale. Si tratta di atti amministrativi, non dissimili da altri di valenza urbanistica e di natura pianificatoria o programmatica per la P.A., essendo volti a risolvere specifici problemi tecnico-estimativi posti in astratto dall'ordinamento fiscale e destinati ad operare nei confronti di una generalità indeterminata di destinatari, individuabili solo ex post.

Sul punto la Corte delle Leggi, nel convalidare la legittimità del peculiare strumento introdotto con la legge finanziaria 2005, (C. cost., 01/12/2017, n. 249), afferma che la scelta fatta dal legislatore con il censurato comma 335 non presenta profili d'irragionevolezza. La decisione di operare una revisione del classamento per microzone si



basa sul dato che la qualità del contesto di appartenenza dell'unità immobiliare rappresenta una componente fisiologicamente idonea ad incidere sul valore del bene, tanto che il fattore posizionale già costituisce una delle voci prese in considerazione dal sistema catastale in generale. Può quindi ritenersi non irragionevole che l'accertamento di una modifica del valore degli immobili presenti in una determinata microzona abbia una ricaduta sulla rendita catastale. Il conseguente adeguamento, proprio in quanto espressione di una accresciuta capacità contributiva, è volto in sostanza ad eliminare una sperequazione esistente a livello impositivo (§7.2). Peraltro la natura e le modalità dell'operazione enfatizzano l'obbligo di motivazione in merito agli elementi che hanno, in concreto, interessato una determinata microzona, così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare; obbligo che, proprio in considerazione del carattere "diffuso" dell'operazione, deve essere assolto in maniera rigorosa in modo tale da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento (§7.3). Dunque, i requisiti primi dell'atto di accertamento, laddove esso tragga impulso da una cd "verifica per microzone" secondo la previsione del comma 335, sono costituiti dalla determinazione del direttore dell'Agenzia del territorio di cui al successivo comma 339, dalla richiesta del Comune dalla quale il potere di rettifica ha tratto impulso e dai dati essenziali del procedimento estimativo delineato dal ridetto comma 335 e dalle citate fonti normative integrative (valore medio di mercato della singola microzona, valore catastale dalle citate fonti normative integrative (valore medio di mercato della singola microzona, valore catastale medio delle medesima microzona e rapporto tra i due valori; valore medio di mercato dell'insieme delle



microzone comunali, valore catastale medio dell'insieme delle microzone comunali e relativo rapporto tra i due valori; scostamento tra i due valori di rapporto; cfr., per una parziale disamina, Cass., sez. trib., 19/10/2016, n. 21176).

Il tenore dell'atto impugnato, per come sommariamente riassunto nella sentenza d'appello e negli scritti difensivi (ovvero risultante nell'incarto processuale acquisito con ordinanza interlocutoria), non risponde affatto proprio a quei requisiti primi e indefettibili sopra indicati, laddove nella specie mancano, finanche graficamente, proprio quei dati primigeni ed essenziali del peculiare procedimento valutativo delineato dal comma 335 e dalle fonti normative integrative, apprestandosi da parte del fisco un compendio motivazionale affidato a formule stereotipate e di stile, se non meramente riproduttive di precetti normativi. Il che dà luogo a una motivazione sostanzialmente figurativa e praticamente apparente, che, nel caso specifico, non può nemmeno essere etero-integrata con riferimento ad elementi resi comunque disponibili ovvero conoscibili (legge 07/08/1990, n. 241, art. 3, comma 3), attesa la laconicità della presupposta determinazione direttoriale del 28/11/2010 (G.U., n.286 del 07/12/2010; v. art. 1, comma 361, della legge finanziaria 2008). Il vizio motivazionale dell'atto impugnato è, dunque, genetico e di per se stesso di gravità tale da invalidarlo nella sua interezza.

Peraltro, pur sotto altra prospettiva ermeneutica, non sono mancati recenti caveat sulla necessità di riscontri estimativi individualizzanti quando si procede all'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare: riscontri, questi ultimi, ovviamente e pacificamente mancanti nell'atto impugnato, essendo esso addirittura

carente dei requisiti primari (v. Cass., sez. 6-5, 03/07/2018, n. 17413; conf. Cass., sez. trib., 29/09/2017, n. 22900).

Il secondo motivo - riguardante l'asserita pregiudizialità del giudizio pendente dinanzi al Consiglio di Stato sull'appello avverso la sentenza del giudice amministrativo, che ha annullato i presupposti atti amministrativi generali (T.a.r. Puglia, sez. Lecce, 11/07/2013, n. 1621) - è logicamente e giuridicamente irrilevante, attesa l'invalidità del nuovo classamento per irrimediabile vizio genetico di motivazione.

La mancata predisposizione di difese scritte da parte del contribuente, esonera il Collegio dal provvedere sulle spese..

Poiché l'ufficio ricorrente è un'amministrazione dello Stato, non paga il doppio del contributo unificato (Sez. 6 - L, Ordinanza n. 1778 del 29/01/2016, Rv. 638714; Sez. 3, Sentenza n. 5955 del 14/03/2014, Rv. 630550).

**P.Q.M.**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

Rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, alla camera di consiglio del 23.10.2018

Il Presidente

Dott. Lucio Napolitano