



22451.20

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Oggetto

CATASTO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

R.G.N. 16205/2017

Cron. 22451

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep.

Dott. GIACOMO MARIA STALLA - Presidente - Ud. 10/12/2019  
 Dott. MAURA CAPRIOLI - Consigliere - PU  
 Dott. RITA RUSSO - Consigliere -  
 Dott. MARINA CIRESE - Rel. Consigliere -  
 Dott. MARGHERITA TADDEI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 16205-2017 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato

(omissis) , che lo rappresenta e difende,

giusta procura a margine;

**- ricorrente -**

2019

**contro**

2674

AGENZIA DELLE ENTRATE, 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;

**- controricorrente -**

**nonchè contro**

AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA  
TERRITORIO;

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 9782/2016 della COMM.TRIB.REG.  
di ROMA, depositata il 29/12/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 10/12/2019 dal Consigliere Dott. MARINA  
CIRESE;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. IMMACOLATA ZENO che ha concluso per  
l'accoglimento del ricorso;

udito per il ricorrente l'Avvocato FIORENTINI per  
delega orale dell'Avvocato (omissis) che si  
riporta e chiede l'accoglimento del ricorso.

## **FATTI DI CAUSA**

Con sentenza n. 21522/54/15 la Commissione Tributaria Provinciale di Roma accoglieva parzialmente il ricorso proposto da (omissis) avverso l'avviso di accertamento con il quale l'Agenzia delle Entrate aveva rideterminato il classamento dell'unità immobiliare di sua proprietà, limitatamente alla attribuzione della categoria catastale A1 e della relativa rendita.

Proposto appello avverso detta pronuncia da parte della Agenzia delle Entrate, all'esito del giudizio in cui il contribuente proponeva altresì appello incidentale, la CTR del Lazio, con sentenza in data 29.12.2016, accoglieva l'impugnazione principale confermando l'avviso di accertamento opposto, rigettando l'appello incidentale.

Avverso detta pronuncia il contribuente proponeva ricorso per cassazione affidato a quattro motivi cui resisteva controparte con controricorso.

Il ricorrente ha depositato memoria.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo di ricorso, rubricato "Violazione e/o falsa applicazione della l. 30 dicembre 2004 n. 311 art.1, comma 335, nonché violazione dell'art. 7, comma 1, l. n. 212 del 2000 e 3 l. n. 241 del 1990 in relazione all'art. 360 c.p.c. n. 3", parte ricorrente deduceva che la CTR è incorsa in una palese violazione di legge laddove ha ritenuto motivato l'avviso di accertamento con il mero richiamo alla normativa di riferimento, facendo ricorso ad una motivazione "standard" e non specificando le giustificazioni della riclassificazione concretamente operata con riguardo allo specifico immobile.

Con il secondo motivo di ricorso, rubricato "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. in combinato disposto con l'art. 115 c.p.c. (art. 360 n. 3 c.p.c.)", parte ricorrente deduceva che la CTR aveva aderito alla tesi dell'Amministrazione finanziaria senza valutare l'assenza di prove a supporto

del rilassamento ovvero senza che l'Ufficio avesse provato tramite il deposito di elementi utili l'effettiva appartenenza dell'immobile alla categoria A/1 e classe 4.

Con il terzo motivo di ricorso rubricato, "Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti anche in relazione agli artt. 115 e 116 c.p.c. (art. 360 n. 5 c.p.c.)", parte ricorrente deduceva che la CTR non aveva valutato in ogni caso le prove fornite dal contribuente e rimaste incontestate anche in sede di appello.

Con il quarto motivo di ricorso rubricato "Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115, 116 c.p.c. e 2697 c.c. nonché per omesso esame circa i medesimi fatti, decisivi per il giudizio, che sono stati oggetto di discussione tra le parti (art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c.)" parte ricorrente deduceva che la CTR aveva erroneamente valutato la documentazione in atti, giungendo a conclusioni errate.

Il primo motivo è fondato.

Ed invero, in tema di motivazione degli atti di riclassamento di immobili già muniti di rendita catastale, questa Corte ha precisato che se il nuovo classamento è stato adottato, ai sensi del comma 335 della I. n. 311 del 2004, art. 1, 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, l'atto deve essere adeguatamente motivato in merito agli elementi (da individuarsi tra quelli indicati nell'art. 8 del d.P.R. n. 138 del 1998, quali la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie del fabbricato e della singola unità immobiliare) che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare, in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere "ex ante" le ragioni che ne giustificano in concreto l'emanazione (vedi da ultimo Cass, 6-5, n. 9770/2019; Cass, Sez. 5, n. 19810/2019; ma, nello stesso senso, anche Cass. sent. 22671/19; Cass.

sez. 6-5, ord. nn. 16629, 16631, 17408, 17409, 17410, 17411, 17412, 17413, 17203, 17204, 17205, 17206, 17207 e 17221 del 2018 ed altre).

Va detto che si tratta di interpretazione confortata dal giudice delle leggi (C.Cost. sent. 249/17) il quale è intervenuto per dichiarare non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004 in relazione all'art.53 Cost., posto che *"la scelta del legislatore non presenta profili di irragionevolezza ai fini del rispetto del principio della capacità contributiva, in quanto la revisione del classamento per microzona 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, sicché può ritenersi non irragionevole che l'accertamento di una modifica del valore degli immobili presenti in una determinata microzona comporti una ricaduta sulla rendita catastale, il cui conseguente adeguamento, proprio in quanto espressione di una accresciuta capacità contributiva, è volto in sostanza a eliminare una sperequazione esistente a livello impositivo"*.

Nella specie la sentenza impugnata, ritenendo sufficiente che l'avviso di accertamento richiami in astratto la normativa di riferimento senza richiamo specifico alla riclassificazione concretamente operata, non ha fatto buon governo dei principi fin qui esposti.

Gli altri motivi di ricorso sono assorbiti. Conclusivamente, in accoglimento del primo motivo di ricorso, assorbiti gli altri, la sentenza impugnata va cassata e decidendo nel merito, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto ex art. 384 c.p.c., va accolto il ricorso originario del contribuente.

Le spese inerenti ai giudizi di merito nonché al giudizio di legittimità vanno compensate tra le parti in ragione del recente consolidarsi della giurisprudenza sulle questioni oggetto del ricorso.

#### **P.Q.M.**

In accoglimento del primo motivo di ricorso, assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso introduttivo del contribuente.

Spese compensate.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 10 dicembre 2019.

Il Giudice Estensore

Marina Cirese

Il Presidente

Giacomo Maria Stalla

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, ..... 1.6 OTT 2019 .....

Il Cancelliere  
Massimiliano Morgante