

00011/21



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - T

Composta da

Oggetto: catasto -
microzone

Roberto Giovanni Conti

Presidente -

Maura Caprioli

Consigliere -

R.G.N. 14816/2019

Maria Enza La Torre

Consigliere -

Cron. 11

Filippo D'Aquino

Consigliere Rel. -

CC - 11/11/2020

Lorenzo Delli Priscoli

Consigliere -

CUT CI

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14816/2019 R.G. proposto da:

(omissis) (C.F. (omissis)), rappresentato e
difeso dall'Avv. (omissis) , elettivamente domiciliato presso
il suo studio in (omissis)

- ricorrente -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE (C.F. (omissis)), in persona del
Direttore pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avvocatura
Generale dello Stato, presso la quale è domiciliata in Roma, via dei
Portoghesi, 12

- controricorrente -

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del
Lazio, n. 8256/18, depositata il 23 novembre 2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio non partecipata
dell'11 novembre 2020 dal Consigliere Relatore Filippo D'Aquino.

RILEVATO CHE

Risulta dalla sentenza impugnata che il contribuente ^{!(omissis)}
^(omissis) ha impugnato l'avviso di accertamento catastale con il quale veniva rettificato, a termini dell'art. 1, comma 335 l. 30 dicembre 2004, il classamento di una unità immobiliare sita nel Comune di Roma e ricadente nella «microzona 20».

La CTP di Roma ha accolto il ricorso e la CTR del Lazio, con sentenza in data 23 novembre 2018, ha accolto l'appello dell'Ufficio.

Ha ritenuto il giudice di appello che l'atto di revisione parziale del classamento per microzone è sufficientemente motivato, ove faccia riferimento agli atti presupposti - costituiti nella specie da due determinazioni del direttore dell'Agenzia del Territorio e da una richiesta del Comune di Roma - e ove siano indicati per ciascuna microzona, rispetto alla soglia di significatività del 35%, gli scostamenti tra il rapporto del valore medio di mercato in relazione al valore medio catastale e il rapporto relativo all'insieme delle microzone. Ha, inoltre, ritenuto il giudice di appello non necessario alcun sopralluogo, ritenendo che la revisione del valore dell'immobile consegue alla riqualificazione urbana della zona. Ha, inoltre, evidenziato il giudice di appello che il contribuente non ha indicato caratteristiche degli immobili tali da inficiare il nuovo classamento operato dall'Ufficio.

Propone ricorso per cassazione parte contribuente affidato a tre motivi; resiste con controricorso l'Ufficio.

La proposta del relatore è stata comunicata, unitamente al decreto di fissazione dell'adunanza camerale, ai sensi dell'articolo 380-*bis* cod. proc. civ.

CONSIDERATO CHE

1.1 - Con il primo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ. violazione e falsa applicazione di legge degli artt. all'art. 1, comma 335, l. 30 dicembre 2004, n. 311, 3 l. 7 agosto 1990, n. 241, 7 l. 27 luglio 2000, n. 212, 7 e 61 d.P.R. 1° dicembre 1969, n. 1142, r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, 2, comma 1,

8 e 9 d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, 2697 e 2727 cod. civ., 115, 116, 132, comma 2, n. 4 cod. proc. civ. e 118 disp. att. cod. proc. civ., nella parte in cui la sentenza impugnata ha riconosciuto adeguatamente motivato l'atto di attribuzione della nuova classe agli immobili in oggetto sulla base del richiamo ai provvedimenti amministrativi, in considerazione del carattere diffuso, se non anche «massivo», dell'operazione di revisione del classamento, senza prendere in considerazione le caratteristiche specifiche dell'immobile. Deduce, inoltre, il ricorrente motivazione apparente, osservando che non sono state illustrate le caratteristiche tipologiche dell'immobile oggetto di revisione catastale. Contesta, inoltre, che la revisione catastale possa essere fondata sulla generica evoluzione del mercato immobiliare, anziché sulla variazione in concreto del valore dell'immobile oggetto di riclassamento, avuto riguardo alle caratteristiche specifiche del bene e alle eventuali trasformazioni dello stesso. Deduce, infine, disparità di trattamento, essendo stati esclusi dal classamento gli immobili della categoria catastale «B». Contesta, infine, l'utilizzo del fatto notorio da parte dell'Ufficio al fine di accertare la rivalutazione dei valori immobiliari della zona.

1.2 – Con il secondo motivo si deduce violazione dell'art. 360, comma 1, n. 5 cod. proc. civ., per perplessità della motivazione utilizzata dal giudice di appello.

1.3 – Con il terzo motivo si deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 115, 116, 132 cod. proc. civ., degli artt. 2697 e 2727 cod. civ. in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 4 e 5 cod. proc. civ., per avere la sentenza impugnata ritenuto che non sia stato necessario sopralluogo e per avere preso in esame i valori OMI e il fatto notorio. Deduce il ricorrente che solo dal sopralluogo possono riscontrarsi lo stato di conservazione dell'immobile e le migliorie, oltre che le modifiche al tessuto urbano circostante, come indicato nella perizia di parte.

2 – Si osserva che, benché il secondo motivo rivesta ruolo preliminare, in quanto attinente a profili di nullità della sentenza per

perplexità della motivazione (come anche parte della censura veicolata dal primo motivo con la quale si deduce il vizio di motivazione apparente), che imporrebbero - in caso di accoglimento - l'apertura del giudizio di rinvio, deve farsi applicazione del principio della ragione più liquida, desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost., secondo cui la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione, anche se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente le altre; ciò in quanto si impone, a tutela di esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, un approccio interpretativo che comporti la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo piuttosto che su quello della coerenza logico-sistematica e che sostituisca il profilo dell'evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare ai sensi dell'art. 276 cod. proc. civ. (Cass., Sez. V, 9 gennaio 2019, n. 363; Cass., Sez. V, 11 maggio 2018, n. 11458; Cass., Sez. U., 8 maggio 2014, n. 9936).

3 - Il primo motivo, nella parte in cui si deduce violazione di legge, è fondato.

3.1 - Il giudice di appello ha fondato il proprio convincimento, ritenendo sufficiente il richiamo e la trascrizione nell'avviso di accertamento degli atti presupposti, individuati nelle due Determinazioni del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 16.02.2005 e del 30.11.2010, nonché della richiesta del Comune di Roma dell'anno 2010, nonché (benché vi sia un accenno fugace) ritenendo sussistente una *«oggettiva rivalutazione dei valori immobiliari della microzona, basati sui valori OMI e comunque notoria»*, ritenendo che *«tale zona, grazie alla riqualificazione e profonda trasformazione urbana, si è notevolmente rivalutata»*.

3.2 - Questa Corte è ferma nel principio secondo cui ai sensi della L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 335, *«la ragione giustificativa della rettifica del classamento 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» (Cass. Sez. U., 18 aprile 2016, n. 7665), dovendosi considerare, oltre al fattore posizionale, anche le caratteristiche edilizie del fabbricato di cui all'art. 8, comma 7, d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, circostanza che assume valore rilevante in sede di motivazione dell'atto (Cass., Sez. V, 28 novembre 2019, n. 31112).

3.3 - Né può essere sufficiente il mero richiamo al fattore posizionale, quale l'inserimento in una microzona, atteso il carattere diffuso e indifferenziato di detto procedimento di attribuzione della nuova classe catastale (Cass., Sez. V, 19 novembre 2019, n. 29988; Cass., Sez. V, 23 luglio 2019, n. 19810; Cass., Sez. VI, 8 aprile 2019, n. 9770; Cass., Sez. VI, 5 novembre 2018, n. 28076; Cass., Sez. VI, 17 febbraio 2015, n. 3156), come anche non può essere sufficiente il provvedimento di riclassamento che faccia riferimento soltanto ai presupposti di legge (Cass., Sez. VI, 21 giugno 2018, n. 16378).

3.4 - Si è, in particolare, affermato che il classamento adottato di ufficio a termini dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004 nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, può essere giustificato dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato e quello catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali. In questo caso, il provvedimento di riclassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, va adeguatamente motivato in ordine agli elementi (da individuarsi tra quelli indicati nell'art. 8 del d.P.R. n. 138/1998, come 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, affinché il contribuente sia posto in condizione di conoscere *ex ante* le ragioni che ne giustificano in concreto l'emanazione (Cass., Sez. V, 23 luglio 2019, n. 19810; Cass., Sez. V, 11 settembre 2019, n. 22671; Cass., Sez. V, 17

settembre 2019, n. 23051).

3.5 - Da ciò si trae la conclusione che il procedimento di classamento contempla due fasi, la prima avente ad oggetto accertamento e specificazione dei presupposti di fatto che giustificano la riclassificazione di massa, la seconda avente ad oggetto deduzione e prova di parametri, fattori determinativi e criteri per l'applicazione della riclassificazione alla singola unità immobiliare, conseguente alla ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di accertamento in una delle cd. microzone anomale Cass., Sez. V, 17 settembre 2019, n. 23046).

3.6 - Ulteriore conseguenza di tale impostazione è che ai fini motivazionali non può ritenersi sufficiente, ai fini del riclassamento, il richiamo agli astratti presupposti normativi che hanno giustificato l'avvio della procedura (Cass., Sez. VI, 3 luglio 2013, n. 16643, Cass., Sez. VI, 17 febbraio 2015, n. 3156) né il riferimento alla microzona e alle sue caratteristiche come indistintamente individuate, perché, se è vero che l'attribuzione di una determinata classe è indubbiamente correlata alla qualità urbana del contesto in cui l'immobile è inserito (infrastrutture, servizi, eccetera), e alla qualità ambientale (pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici) della zona di mercato immobiliare in cui l'unità stessa è situata, tali caratteristiche generali vanno sempre individuate in concreto, in riferimento alla specifica porzione di territorio in cui si inserisce la revisione, individuando gli effettivi interventi urbanistici e le attività realmente incidenti sulla migliore qualità dell'utilizzo degli immobili della zona. Questo spiega perché ai fini valutativi rileva anche il fattore edilizio, per cui non è possibile prescindere dalle caratteristiche specifiche della singola unità e del fabbricato che la comprende (l'esposizione, il grado di rifinitura, stato di conservazione, l'anno di costruzione, eccetera), non essendo sostenibile che tutti gli immobili di una stessa zona abbiano necessariamente la medesima classe (così Cass., Sez. V, 23 luglio 2019, n. 19810), né potendosi sostenere che un classamento

«diffuso» non sia assolto in maniera rigorosa in modo tale da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento (Corte cost., 1° dicembre 2017, n. 249).

3.7 - Ne consegue che *«il mero richiamo ad espressioni di stile del tutto avulse dalla situazione concreta non soddisfa l'obbligo motivazionale nei termini sopra precisati. Si tratta, come è evidente, di formulazioni del tutto prive di specificità e determinatezza ed in ordine alle quali sarebbe impossibile l'opera di traduzione in una precisa percentuale di aumento della rendita catastale delle singole unità immobiliari. Tali formule, infatti, non sono idonee ad indicare i criteri e i modi con cui sono identificati, calcolati, rilevati ed elaborati i quattro parametri prescritti dalla norma e cioè: il valore medio di mercato della microzona (per mq); il valore catastale medio della microzona; il valore di mercato medio per l'insieme di tutte le microzone; il valore catastale medio per l'insieme di tutte le microzone»* (Cass. n. 23046 del 2019, cit.).

3.8 - La sentenza impugnata, nella parte in cui ha ritenuto che l'incremento del classamento possono essere determinati sulla base del riferimento e alla trascrizione degli atti presupposti, nonché sulla base dall'incremento di valore della microzona (peraltro, appena accennato), non ha fatto corretto uso dei principi enunciati da questa Corte, non assolvendo all'onere di motivazione, né ha basato la decisione su elementi di prova idonei a giustificare il predetto riclassamento.

4 - Il ricorso va, pertanto, accolto in relazione al primo motivo, per quanto indicato in motivazione e, previo assorbimento degli ulteriori due motivi, la causa può essere decisa nel merito, non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto ex art. 384 cod. proc. civ., accogliendosi la domanda del contribuente. Le spese dei due gradi di merito sono soggette a integrale compensazione, stante l'evoluzione della giurisprudenza di legittimità, come anche le spese del giudizio di legittimità.

P. Q. M.

La Corte accoglie il primo motivo, dichiara assorbiti il secondo e il terzo motivo; cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'originario ricorso; dichiara compensate le spese dei due gradi del giudizio di merito e del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, in data 11 novembre 2020

Il Presidente

Roberto Giovanni Conti

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

04 GEN 2021



Il Presidente del Tribunale

[Handwritten signature]

Il Funzionario Giudiziario
Ornella LATROFA

[Handwritten signature]