

27750-21



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - T

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MAURO MOCCI - Presidente -
Dott. MAURA CAPRIOLI - Consigliere -
Dott. MARIA ENZA LA TORRE - Rel. Consigliere -
Dott. LORENZO DELLI PRISCOLI - Consigliere -
Dott. VITTORIO RAGONESI - Consigliere -

Oggetto

TRIBUTI ALTRI

Ud. 12/05/2021 - CC

R.G.N. 33408/2019

Cass 27750
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 33408-2019 proposto da:

PASSAMONTI PATRIZIA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA UGO DE CAROLIS 31, presso lo studio dell'avvocato VITO SOLA, che la rappresenta e difende;

- *ricorrente* -

contro

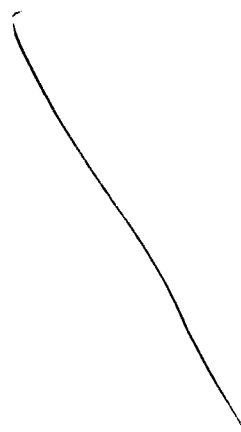
AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA TERRITORIO, (C.F. 06363391001) in persona del Direttore Generale pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 1944/9/2019 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE del LAZIO, depositata il 02/04/2019;

4519
21

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non
partecipata del 12/05/2021 dal Consigliere Relatore Dott. MARIA
ENZA LA TORRE.



r.g. 33408/2019 *Passamonti Patrizia c/ Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio*

Passamonti Patrizia, ricorre per la cassazione della sentenza della CTR Lazio n. 1944/2019 depositata il 02.04.2019, che in controversia su impugnazione di avviso di accertamento catastale per nuova determinazione di classamento e rettifica, ex art. 1 comma 335 L. n. 311/2004, relativo ad un immobile sito in Roma, Via Brenta 5/A, p.T-S1 (microzona Salario-Trieste), aveva rigettato l'appello della contribuente, sostenendo la legittimità dell'operato dell' Agenzia che, ferma la categoria A\10, attribuiva allo stesso la classe 7 invece della precedente classe 3, con conseguente modifica di rendita catastale.

Secondo la CTR l'atto impugnato era stato correttamente motivato, quanto ai suoi presupposti giustificativi ed alle conseguenti ricadute sul classamento delle unità immobiliare, in quanto il procedimento di cui al citato art.1, comma 335 L. n. 311/2004, configura una fattispecie autonoma e diversa da quella di cui all'art. 8, DPR 138/98, caratterizzata dalla necessità di addivenire ad una revisione generalizzata del classamento di intere aree in ragione delle modifiche intercorse al complessivo tessuto urbano piuttosto che ai singoli immobili. La CTR aveva ritenuto corretto il provvedimento adottato dall' Ufficio di nuova determinazione catastale, avendo questo indicato non soltanto i rapporti tra il valore medio di mercato e il valore medio catastale, con relativo significativo scostamento ma anche l'iter procedimentale seguito al fine di operare le descritte variazioni. L'Agenzia aveva assolto il proprio onere motivazionale, secondo la CTR, mediante esplicito riferimento alle peculiarità della microzona Salario Trieste, laddove viene specificato come questa si caratterizzi per la presenza di numerose vie di interesse



commerciale, strutture di aggregazione socio- culturale e esercizi pubblici di forte richiamo attrattivo nonché sedi rappresentanza diplomatica.

L'Agenzia si costituisce con controricorso.

Considerato in diritto

1. Con l'unico motivo di ricorso si desume la violazione e falsa applicazione dell' art. 1, comma 335, della L. n. 311/2004, degli artt. 6 e 7 della L. n. 212/2000, dell'art. 3, comma 154 della L. 138/1996, dell'art. 3 della L. n. 192/1990, dell'art. 61 del D.P.R, n. 1142/1949, degli artt. 8 e 9 del D.P.R. n. 138/1998, ex art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.
 2. Il motivo è fondato, non avendo la CTR indicato in quali termini il mutato assetto dei valori medi di mercato e catastale (*recte* del loro rapporto), nel contesto delle microzone comunali previamente individuate, abbia avuto una ricaduta sul singolo immobile (sulla sua classe e rendita catastale), «così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare» (Corte Cost. n. 249/2017).
- 2.1 Costituisce principio consolidato da questa Corte quello secondo cui è necessaria una rigorosa - e cioè completa, specifica e razionale -motivazione dell'atto di 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 dell' art. 1 comma 335 L. 311/2004, la ragione giustificativa non può consistere nella mera evoluzione del mercato immobiliare, ma deve essere accertata la variazione di valore degli immobili presenti nella microzona (Cass. 22671/2019).
 - 2.2 Ne consegue la necessità che nell'avviso di accertamento siano precisate le ragioni che hanno indotto l'Amministrazione a

h

modificare d'ufficio il classamento originario, non essendo sufficiente il richiamo agli astratti presupposti normativi che hanno giustificato l'avvio della procedura di riclassamento. L'amministrazione comunale è tenuta pertanto ad indicare in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l'area alla riqualificazione risultando inidonei i richiami ad espressioni di stile del tutto avulse dalla situazione concreta (cfr. Cass. n. 3156/2015).

2.3 Questa Corte ha affermato che nella procedura di revisione di classamento si debba tener conto, nel medesimo contesto cronologico, dei caratteri specifici di ciascuna unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unità è sita, siccome tutti incidenti comparativamente e complessivamente sulla qualificazione della stessa (Cass. n. 10403/2019). Pertanto, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento in termini sintetici e quindi generici al rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale nella microzona considerata rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, e al relativo scostamento ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, senza specificare le fonti, i modi e i criteri con cui questi dati sono stati ricavati ed elaborati. Viceversa, l'atto deve contenere l'indicazione: a) degli elementi che hanno in concreto interessato una determinata microzona; b) di come essi incidano sul diverso classamento della singola unità immobiliare. (Cass. 22671/2019; Cass. 23051/2019)

2.4 E va rimarcato come la stessa Corte Costituzionale, - nel rilevare che i criteri di determinazione delle tariffe di estimo e delle rendite catastali, che non costituiscono «atti di



imposizione tributaria», debbono ispirarsi a principi di ragionevolezza, potendosi altrimenti integrare «le premesse per l'incostituzionalità delle singole imposte che su di essi si fondino» (così Corte Cost. n. 249/2017; v., altresì, Corte Cost., 24 giugno 1994, n. 263), - abbia inteso richiamare al rispetto dell'obbligo di motivazione che, quanto agli «elementi che hanno, in concreto, interessato una determinata microzona, così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare», «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» (Corte Cost. n. 249/2017, cit.).

- 2.5 In definitiva, il contribuente, assoggettato all'iniziativa dell'ente, rivota a modificare un quadro già stabilizzato di definizione della capacità contributiva, deve essere posto in condizione di poter compiutamente controllare e se del caso contestare - sul piano giuridico oltre che sul piano fattuale - la sussistenza dei presupposti per l'applicazione della revisione del classamento di cui al comma 335, art. 1 della L. n. 311/2004. L'avviso di accertamento per rideterminazione della rendita catastale di unità immobiliari ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004 non può ritenersi congruamente motivato ove faccia esclusivo riferimento al rapporto tra il valore di mercato e il valore catastale nella microzona in cui è situato l'immobile rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali e al relativo scostamento, senza indicare gli elementi che hanno in concreto interessato la microzona considerata e il modo in cui essi incidono sul diverso classamento della singola unità immobiliare (Cass. n. 1543/2020).

2.6. Così fissati i principi, non può dirsi che la CTR abbia fatto buon governo degli stessi in quanto non è stato assolto, nell'avviso di accertamento in questione, l'obbligo motivazionale, di cui sopra si è detto.

3. La sentenza va conseguentemente cassata, e non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la Corte, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario della contribuente. Compensa le spese in ragione del consolidarsi della giurisprudenza in epoca recente.

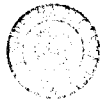
PQM

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario della contribuente. Compensa le spese.

Roma 12 maggio 2021

Depositata in Cancelleria

Oggi. 12 OTT. 2021



Il Funzionario Giudiziario
Patrizio Fiorro

Il Presidente
Mauro Mocci