



33031-19

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
QUINTA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Magistrati:

Oggetto

ORONZO DE MASI

Presidente

CATASTO -  
REVISIONE DEL  
CLASSAMENTO -  
ART. 1, COMMA  
335, L. N. 311 DEL  
2004.

GIACOMO MARIA STALLA

Consigliere

ANNA MARIA FASANO

Consigliere

RITA RUSSO

Consigliere

ELEONORA REGGIANI

Rel. Consigliere

R.G.N.17234/2017  
Rep. C.L.  
Cron. 33031  
Ud. 22/10/2019  
CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 17234/2017 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in | (omissis) ,

presso lo studio dell'Avv. (omissis) , che lo rappresenta e difende in virtù  
di procura speciale a margine del ricorso per cassazione;

**- ricorrente -**

**contro**

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 *ope legis*;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 9746/2016 della CTR di Roma, depositata il 29/12/2016;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 22/10/2019 dal  
Consigliere ELEONORA REGGIANI;  
letti gli atti del procedimento in epigrafe;

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con sentenza n. 9746/2016, depositata il 29/12/2016, la CTR di Roma, ha  
confermato la decisione di primo grado, con la quale era stato rigettato il ricorso  
presentato da (omissis) contro l'avviso di accertamento n.

4975  
19

4

AG. ENTRATE vs. AGENZIA ENTRATE  
PUNTAZIONE A DEBITO

3



(omissis) , con cui l'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, aveva rettificato la classificazione dell'unità immobiliare di sua proprietà, sita in | (omissis)

(omissis) , distinta nel NCEU al foglio (omissis) , particella (omissis) sub (omissis) vani 6,5, conservando la categoria A/10, ma elevando la classe da 2 a 5, con conseguente aumento della rendita catastale da € 4.145,86 ad € 6.546,09.

Avverso la sentenza di appello, (omissis) ha proposto ricorso per cassazione, con atto spedito, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 53 del 1994, il 26/06/2017, formulando un unico complesso motivo di impugnazione.

L'Agenzia dell'entrate ha resistito con controricorso.

Parte ricorrente ha poi depositato memoria illustrativa delle proprie difese.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con il primo e unico motivo di ricorso vengono effettuate diverse di censure.

In primo luogo, parte ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione del comma 335 dell'art. 1 della legge n. 311 del 2004, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per non avere la CTR rilevato che l'Amministrazione aveva operato il nuovo classamento senza tenere conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici dell'immobile considerato, delle sue caratteristiche edilizie e del fabbricato che lo comprende, ricorrendo a un generico e astratto esame delle ritenute mutate capacità reddituali degli immobili ricadenti nella stessa zona e aventi analoghe caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali, nonché della qualità urbana ed ambientale del contesto insediativo (anche erroneamente valutato).

In secondo luogo, la stessa parte prospetta la medesima violazione di legge, per non avere la CTR considerato che la stessa Amministrazione aveva operato la revisione della classificazione in assenza del superamento, con riferimento all'immobile per cui è causa, del valore soglia (35%), tenuto conto che, nel 1998, parte ricorrente aveva già operato un riclassamento (da A2 ad A10 con sensibile innalzamento del valore della rendita, portato da € 1.493,85 ad € 4.145,86) senza che nelle more intervenissero mutamenti o migliorie.

In terzo luogo, la parte ricorrente deduce, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., che la CTR ha omesso di esaminare la circostanza, relativa al riclassamento effettuato nel 1998, pur essendo un fatto decisivo discusso dalle parti.

In ultimo luogo, parte ricorrente afferma che la CTR ha errato nel non ritenere che il metodo sopra descritto di rideterminazione del valore catastale



dell'unità immobiliare avesse comportato l'adozione del provvedimento in assoluto difetto di motivazione, in violazione dell'art. 7 della legge n. 212 del 2000 e dell'art. 61 del d.P.R. n. 1142 del 1949, perché ha impedito al contribuente di rivenire le modalità di rilevazione dei valori medi e degli atti di trasferimento monitorati e rilevati, con conseguente speculare violazione del diritto di difesa, non potendo egli neppure verificare l'esistenza di reali anomalie poste alla base del classamento e l'incidenza delle stesse sulla classe dei singoli immobili.

**2.** Com'è noto, in materia di ricorso per cassazione, l'articolazione in un singolo motivo di più profili di doglianza costituisce ragione d'inammissibilità solo quando non è possibile ricondurre i diversi profili a specifici motivi di impugnazione, ben potendo le doglianze, anche se cumulate, essere formulate in modo tale da consentire un loro esame separato, come se fossero articolate in motivi diversi, senza rimettere al giudice il compito di isolare le singole censure teoricamente proponibili, al fine di ricondurle a uno dei mezzi d'impugnazione consentiti, prima di decidere su di esse (così da ultimo Cass., Sez. 2 civ., n. 26790 del 23/10/2018).

Nel caso di specie si verifica proprio tale evenienza, tenuto conto che le diverse censure risultano descritte e illustrate separatamente sia pure in un unico motivo complesso.

**3.** La prima e l'ultima censura sopra riportate possono essere esaminate contestualmente, tenuto conto della stretta connessione esistente tra di esse.

Si tratta della mancata valutazione e della conseguente mancata motivazione relative ad aspetti essenziali ai fini della legittimità della procedura di revisione della classificazione disciplinata dall'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004.

Le censure risultano fondate e devono pertanto essere accolte.

**3.1.** Com'è noto, l'atto di classamento delle unità immobiliari a destinazione ordinaria consiste nella collocazione di ogni singola unità in una data categoria e in una data classe, in base alle quali viene attribuita la rendita (cfr. art. 61 del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con d.P.R. n. 1142 del 1949, e artt. 8 e 9 del d.P.R. n. 138 del 1998).

La categoria e la classe costituiscono i due distinti segmenti dell'unitaria operazione del classamento.

La categoria viene assegnata in considerazione della normale destinazione funzionale dell'unità immobiliare, tenuto conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici e delle consuetudini locali (art. 8, comma 2, del d.P.R. n. 138 del 1998).



La classe, invece, che rappresenta il livello reddituale ordinario ritraibile dall'unità immobiliare nell'ambito del mercato edilizio della microzona, viene attribuita non solo in base alle caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare, o del fabbricato che la comprende, ma anche in considerazione della qualità urbana e ambientale della microzona in cui l'unità immobiliare è ubicata, dovendosi intendere per qualità urbana il livello delle infrastrutture e dei servizi e per qualità ambientale il livello di pregio o di degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici ancorché determinati dall'attività umana (art. 8, comma 3, del d.P.R. n. 138 del 1998).

Nelle procedure valutative, compiute ai fini del classamento delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e del suo aggiornamento su basi automatiche, la qualità urbana ed ambientale e le caratteristiche edilizie, sopra richiamate, sono espresse attraverso il "fattore posizionale" e il "fattore edilizio", i quali, espressi in appropriate scale di misura, concorrono alla identificazione del parametro globale d'apprezzamento del livello reddituale per metro quadrato della superficie catastale dell'unità immobiliare (art. 8, commi 5 e 8, del d.P.R. n. 138 del 1998).

Il "fattore edilizio" è il parametro rappresentativo dei seguenti caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare (art. 8, comma 7, del d.P.R. n. 138 del 1998):

- a) dimensione e tipologia;
- b) destinazione funzionale;
- c) epoca di costruzione;
- d) struttura e dotazione impiantistica;
- e) qualità e stato edilizio;
- f) pertinenze comuni ed esclusive;
- g) livello di piano.

Il "fattore posizionale" è invece il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, nonché dello stato e della qualità dei luoghi circostanti il fabbricato con particolare riferimento a quelli aventi destinazione pubblica, sempreché siano permanenti e significativi ai fini del classamento (art. 8, comma 7, del d.P.R. n. 138 del 1998).

Per microzona si intende una porzione del territorio comunale, spesso coincidente con l'intero Comune, che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, in quelli 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 (art. 2 del d.P.R. n. 138 del 1998).

**3.2.** Il legislatore è intervenuto più volte, nel tentativo di realizzare una riforma del catasto, al fine di eliminare, o quanto meno di contenere, le sperequazioni impositive derivanti dallo squilibrio, per alcuni immobili, tra i valori catastali riferiti ad anni risalenti e i valori di mercato attuali, accresciuti notevolmente dalla collocazione in un mutato sistema economico-culturale dell'assetto urbano.

Sono stati così previsti dei meccanismi che hanno consentito di effettuare, in presenza di specifici presupposti e condizioni, degli interventi correttivi di portata generalizzata ed hanno sollecitato l'Amministrazione finanziaria a procedere a delle verifiche massive.

Possono, in particolare, individuarsi tre ipotesi di revisione del classamento su iniziativa dell'Amministrazione comunale.

La prima è quella prevista dall'art. 3 della legge n. 662 del 1996, secondo la quale il Comune può chiedere l'intervento dell'Agenzia delle entrate per ottenere la revisione del classamento di un immobile, quando il medesimo classamento risulti non aggiornato o palesemente incongruo rispetto a fabbricati simili e aventi medesime caratteristiche.

Un'altra ipotesi è quella disciplinata dall'articolo 1, comma 336, della legge n. 311 del 2004, relativa al classamento di immobili che non siano stati dichiarati o che abbiano subito variazioni edilizie non denunziate.

La terza ipotesi è quella che interessa il presente giudizio ed è disciplinata dall'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, il quale stabilisce che *«La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio».*

Nella stessa disposizione si legge che *«Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato è aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 339. L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima».*



In applicazione di quanto appena riportato, è stata adottata la determinazione direttoriale del 16 febbraio 2005 (G.U. n. 40 del 18 febbraio 2005), che ha provveduto a stabilire le modalità di aggiornamento del valore medio di mercato e a individuare la soglia minima di significatività dello scostamento tra il rapporto tra il valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale, rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali (pari al 35%, eventualmente innalzabile da ciascun Comune).

**3.3.** Le tre ipotesi appena richiamate sono tra loro distinte ed hanno presupposti, condizioni e procedure diverse.

In particolare, mentre le prime due delle tre suddette ipotesi di revisione del classamento dipendono da fattori intrinseci specificamente riguardanti il singolo immobile considerato, la terza ipotesi, che è quella che qui viene in esame, prevede un riclassamento dovuto, in via principale, a fattori estrinseci che interessano l'intera macroarea e che si riflettono sul "fattore posizionale" (v. *supra*) della singola unità immobiliare.

In altre parole, per adeguare il classamento alla realtà delle effettive caratteristiche costruttive ed edilizie, anche sopravvenute, di ciascun immobile, considerato isolatamente, sono previste le prime due diverse procedure di revisione sopra descritte. La revisione del classamento disciplinato dall'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, si inserisce, invece, in un fenomeno massivo, che riguarda la zona a cui appartiene il bene, incidendo conseguentemente sul valore di quest'ultimo.

Ovviamente, qualora l'Amministrazione finanziaria faccia ricorso una delle descritte procedure di revisione del classamento, non può poi, nel corso del giudizio, legittimare la sua pretesa invocando condizioni e fattori che non siano rilevanti per la specifica procedura di revisione intrapresa, anche se sono idonei a giustificare la revisione del classamento nel quadro di una procedura diversa (v. in tal senso Cass., Sez. 5, n. 23046 del 17/09/2019).

D'altronde, l'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento impone all'Amministrazione di specificare in modo chiaro, nell'avviso di accertamento, le ragioni della modifica, senza alcuna possibilità per l'Agenzia delle entrate di addurre, in giudizio, cause diverse rispetto a quelle enunciate nell'atto, nell'evidente fine di delimitare l'oggetto dell'eventuale giudizio contenzioso (Cass., Sez. 5 civ., n. 22900 del 29/09/2017).

**3.4.** Quando è operato il mutamento della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, la ragione giustificativa della revisione



non è la mera evoluzione del mercato immobiliare, né la richiesta di adeguamento del Comune, bensì l'accertamento di una peculiare modifica nel valore degli immobili presenti nella microzona, posto che, come si evince dalla norma, l'intervento è possibile nelle microzone per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale si discosti significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

La disposizione è stata posta al vaglio della Corte costituzionale, che ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale, sollevata in riferimento agli artt. 3 e 53 Cost. (Corte cost., n. 249 del 01/12/2017),

La Corte costituzionale ha ricordato che la rendita catastale non costituisce di per sé un presupposto d'imposta - e pertanto non è direttamente prospettabile, in riferimento ad essa, una questione collegata al parametro di cui all'art. 53 Cost. - ma i criteri per la determinazione delle tariffe di estimo e delle rendite catastali, ove non ispirati a principi di ragionevolezza, possono porre le premesse per l'incostituzionalità delle singole imposte che su di essi si fondono. La capacità contributiva, desumibile dal presupposto economico al quale l'imposta è collegata, può infatti essere ricavata da qualsiasi indice rivelatore di ricchezza, secondo valutazioni riservate al legislatore, salvo il controllo di costituzionalità, sotto il profilo della palese arbitrarietà e manifesta irragionevolezza.

La stessa Corte costituzionale ha così evidenziato che la decisione di operare una 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, 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 della singola unità immobiliare. Il conseguente adeguamento, proprio in quanto espressione di una accresciuta capacità contributiva, è volto, in sostanza, ad eliminare una sperequazione esistente a livello impositivo.

La finalità perequativa si realizza attraverso un riallineamento tra le varie microzone, quando ve ne siano alcune in cui il rapporto tra il valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale si discosta significativamente (e cioè per più del 35%, salva maggiore determinazione comunale) dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle altre microzone.



La revisione è, in altre parole, finalizzata a ridurre lo scarto tra valore di mercato e valore catastale delle unità immobiliari nelle microzone in cui esso è maggiore del 35% rispetto al rapporto tra valore di mercato e valore catastale mediamente presente sul territorio comunale. Le rendite catastali delle unità immobiliari comprese nella microzona "anomala" possono dunque essere aumentate in misura percentualmente corrispondente a quella necessaria e sufficiente a rendere il rapporto tra il valore medio di mercato ed il valore medio catastale delle unità immobiliari della microzona non superiore al 35% rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

**3.5.** Da quanto appena evidenziato emerge con chiarezza che, nelle ipotesi in esame, la revisione del classamento delle singole unità immobiliari è espressione della specifica (ed esclusiva) valorizzazione del "fattore posizionale", con finalità chiaramente perequative.

Ciò non toglie che, una volta ritenuti sussistenti i presupposti per procedere alla revisione parziale ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, i singoli atti attributivi delle nuove rendite catastali debbano valutare, ed esplicitare, le ragioni della revisione del classamento con riferimento alla specifica unità immobiliare revisionata, in base a regole, che, in assenza di diverse disposizioni, non possono che essere quelle generali, previste dall'art. 8 del d.P.R. n. 138 del 1998, richiamato dal successivo art. 9 del medesimo d.P.R. (così da ultimo Cass., Sez. 5 civ., n. 19810 del 23/07/2019; v. anche Cass., Sez. 6-5 civ., n. 4712 del 09/03/2015).

Se, dunque, in ragione dei menzionati presupposti, secondo una scelta legislativa considerata ragionevole dalla stessa Corte costituzionale, la revisione del classamento delle unità immobiliari è correlata ad uno solo dei suoi criteri determinativi (il "fattore posizionale"), degli altri criteri previsti dall'art. 8 del d.P.R. n. 138 del 1998, e in particolare del "fattore edilizio", deve tenersi conto ai fini della determinazione della nuova classe e della conseguente rendita catastale spettante alle singole unità immobiliari.

**3.6.** In conclusione, se l'Amministrazione intende procedere alla revisione del classamento ai sensi dell'articolo 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, deve seguire un *iter* scomponibile, sul piano funzionale, in due fasi.

Nella prima fase, ha l'onere di accertare i presupposti di fatto che legittimano la c.d. riclassificazione di massa.

Nella seconda fase l'Amministrazione ha l'onere di individuare ed applicare i parametri, i fattori determinativi ed i criteri di riclassificazione della singola unità immobiliare.





**3.7.** Com'è noto, l'art. 7 della legge n. 212 del 2000, richiede di indicare «*i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che determinano la decisione dell'amministrazione*», al fine di consentire al contribuente il pieno esercizio del diritto di difesa e di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'Ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa, (v. *ex multis* Cass., Sez. 5 civ., n. 14987 dell'08/06/2018; Cass., Sez. 5 civ., n. 12777 del 23/05/2018; Cass. Sez. 6-5 civ., n. 25037 del 23/10/2017).

Nel rispetto di tale obbligo motivazionale, la revisione del classamento ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004 impone all'Amministrazione finanziaria di specificare in modo chiaro, nell'avviso di accertamento, le ragioni della modifica effettuata con riferimento ad entrambe le fasi valutative appena menzionate.

La stessa Corte costituzionale, nella pronuncia sopra richiamata (v. ancora Corte cost, n. 249 del 01/12/2017) ha evidenziato che la natura e le modalità della revisione del classamento, previste dall'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, impongono di enfatizzare l'obbligo di motivazione in merito agli elementi che determinano il diverso classamento della singola unità immobiliare, aggiungendo che, proprio in considerazione del carattere "diffuso" dell'operazione (che riguarda tutti gli immobili di una determinata microarea), tale obbligo deve essere assolto in maniera rigorosa, in modo tale da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano l'adozione del provvedimento nei suoi confronti (v. ancora Cass., Sez. 5 civ., n. 19810 del 23/07/2019).

Con riferimento alla prima fase della valutazione, sopra richiamata, non può, dunque, ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento in termini sintetici, e quindi generici, al rapporto tra valore di mercato e valore catastale nella microzona, considerata rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, e al relativo scostamento, oltre che ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, senza specificare le fonti, i modi, i tempi e i criteri con cui questi dati sono ricavati ed elaborati.

L'Amministrazione è anche tenuta ad indicare in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l'area alla riqualificazione, non essendo sufficiente far richiamo ad espressioni di stile o a generici fatti notori del tutto avulsi dalla situazione concreta.



Questa corte ha di recente esemplificato con chiarezza i requisiti, in questa prima fase di valutazione, di un'adeguata motivazione dell'atto di accertamento catastale (Cass., Sez. 5 civ., n. 23046 del 17/09/2019).

Per quanto riguarda, ad esempio, il parametro costituito dal valore medio di mercato delle unità immobiliari comprese nella singola microzona, è necessario che l'Amministrazione specifichi e documenti con precisione quali dati siano stati utilizzati e in quale modo siano state effettuate rilevazione ed elaborazione degli stessi per determinare tale valore medio. Come non è sufficiente il mero richiamo ai termini generici impiegati dalla norma, neppure è sufficiente la mera indicazione in cifra dei risultati, essendo invece necessario dar conto in modo chiaro e specifico dei metodi con cui sono stati ottenuti tali risultati, dei criteri impiegati e delle tecniche statistiche applicate, oltre che della attendibilità dei dati di fatto sui quali si è basata l'elaborazione statistica. Qualora poi, ai fini dell'individuazione del valore medio di mercato della singola microzona, si sia fatto ricorso oltre che alla rilevazione documentata dei dati reali, quali i prezzi delle compravendite e delle locazioni, anche (oppure in luogo ovvero in aggiunta e integrazione di essi) a fattori indiziari e inferenziali (urbanistici, ambientali o simili ovvero riguardanti le variazioni delle preferenze della clientela), dai quali siano stati inferiti componenti di maggior valorizzazione economica delle unità immobiliari comprese nella microzona, allora l'amministrazione ha l'onere di specificare con precisione, e di provare, la sussistenza e l'efficacia di tali condizioni fattuali, oltre che la correttezza del metodo inferenziale adottato.

In sintesi, per la correttezza della revisione in parola è necessario che siano esattamente 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.

In particolare, per questi due ultimi parametri occorre che sia specificato se la media dei valori di mercato e catastali per la generalità degli immobili del territorio comunale sia stata effettuata sulla base dei valori delle singole unità immobiliari ovvero facendo la media dei valori medi delle singole microzone. In questa seconda ipotesi, infatti, il metodo sarebbe erroneo se attuato senza i necessari meccanismi di correzione, data la diversa composizione quantitativa delle singole microzone ed i conseguenti ovvi effetti distorsivi.

Allo stesso modo, è necessario che siano specificati i criteri in base ai quali è stato operato il rapporto tra valori catastali e valori di mercato: posto che i primi



fanno riferimento ai vani ed i secondi ai metri quadri di superficie, il rapporto tra due misure così disomogenee ha bisogno di essere in qualche modo corretto ed occorre dar conto di come ciò sia stato fatto.

Infine, occorre che sia specificata la data alla quale faccia riferimento la rilevazione della media dei valori medi catastali e la data della rilevazione della media dei valori di mercato. Senza una piena coincidenza delle date di rilevazione le comparazioni tra zona e zona ipotizzate dalla norma non hanno infatti alcun senso e la mancata specificazione dell'anno di riferimento impedisce al contribuente di effettuare il controllo dell'informazione fornita e di svolgere al riguardo le sue difese.

Anche con riferimento alla seconda fase della valutazione, atteso il carattere diffuso dell'operazione, l'avviso di accertamento deve essere adeguatamente motivato in ordine agli elementi che, in concreto, hanno inciso sulla revisione in relazione al singolo immobile.

Si deve, infatti, tenere presente che, come sopra evidenziato, la revisione serve a riallineare la microzona "anomala" alle altre mediante la rideterminazione delle rendite catastali delle singole unità immobiliari, in essa situate, che abbiano risentito del significativo aumento di valore della microzona di appartenenza.

Devono pertanto essere spiegate le ragioni in virtù delle quali il significativo aumento del valore medio di mercato degli immobili siti nella microzona "anomala" abbia avuto una ricaduta (e in quali termini di classamento e di rendita catastale) sulla specifica unità immobiliare che viene assoggettata al riclassamento.

Inoltre, deve anche essere illustrato il metodo utilizzato per eseguire l'intervento perequativo, mediante l'indicazione delle operazioni compiute e dei dati utilizzati (v. ancora Cass., Sez. 5 civ., n. 23046 del 17/09/2019).

In particolare, dovendo fare ricorso ai criteri indicati dall'art. 8 del d.P.R. n. 138 del 1998, nella motivazione dell'atto di accertamento l'Amministrazione deve spiegare il modo in cui il "fattore edilizio" e il "fattore posizionale" abbiano inciso sulla revisione del classamento (v. nuovamente Cass., Sez. 5 civ., n. 19810 del 23/07/2019, ove la S.C. ha annullato la decisione impugnata proprio perché aveva ritenuto adeguatamente motivato il provvedimento di classamento, anche se faceva riferimento solo al rapporto di scostamento, alla microzona ed alle sue caratteristiche, indistintamente individuate, senza né specificare i vantaggi concretamente ritraibili dai singoli immobili rispetto al miglioramento del servizio



di trasporto pubblico ed alla qualità del contesto urbano né effettuare indicazioni analitiche relative alle singole unità immobiliari oggetto di variazione).

**3.8.** Nel caso di specie, il tenore dell'atto impugnato, per come riassunto nella sentenza di appello ed indicato nei suoi tratti essenziali nel ricorso e nel controricorso in atti, non risulta rispondere a quei requisiti primi e indefettibili sopra indicati.

Non risultano infatti indicati le fonti, i modi, i tempi e i criteri con cui sono stati acquisiti, e valutati, i dati relativi al rapporto tra valore di mercato e valore catastale nella microzona, né quelli relativi all'insieme delle altre microzone comunali.

Inoltre, l'avviso di accertamento non risulta motivato in ordine agli elementi che, in concreto, hanno inciso sulla revisione in relazione alle caratteristiche proprie del singolo immobile.

**4.** In accoglimento della prima e dell'ultima censura del primo e unico motivo di ricorso, la sentenza impugnata deve pertanto essere cassata.

Le altre doglianze devono ritenersi assorbite dalla statuizione come sopra operata.

**5.** È possibile decidere nel merito la vertenza, mediante l'accoglimento dell'originario ricorso della contribuente, non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto (art 384, comma 2, c.p.c.).

**6.** Le spese dell'intero procedimento devono essere compensate in considerazione dell'evoluzione della giurisprudenza in materia di motivazione del provvedimento di revisione di classamento.

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

La Corte

- accoglie il ricorso nei termini di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'originario ricorso della contribuente;
- compensa le spese dell'intero procedimento.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della V Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 ottobre 2019.

**Il Presidente**

**Oronzo De Masi**

FUNZIONARIO CONTABILIARIO  
Dott.ssa Simona Accardo

DEPOSITO IN CANCELLERIA  
14 DIC. 2019  
Roma