



## FATTI DI CAUSA

La controversia ha ad oggetto un avviso accertamento (n. [REDACTED] emesso dall'Agenzia del Territorio di Roma nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] (d'ora in poi ricorrente) concernente il riclassamento di un immobile A/10 (ufficio), con una variazione della classe da 4 a 7.

La CTP ha accolto il ricorso sul presupposto della non conformità della procedura di revisione del classamento alle regole dettate dal d.P.R. n. 138 del 1998, per mancata indicazione e prova circa i presupposti della revisione dei parametri relativi alla microzona.

La CTR ha accolto l'appello dell'ente impositore, per quello che ancora oggi rileva, sulla base delle seguenti ragioni:

- l'atto impugnato indica che l'amministrazione ha proceduto ai sensi della previsione di cui all'articolo 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004;
- il richiamo dei parametri normativi di riferimento e dei presupposti che hanno portato all'emanazione dell'atto e alla rideterminazione del nuovo classamento è elemento sufficiente per ritenere l'atto congruamente motivato;
- la motivazione dell'atto di classamento trova riferimento nella normativa citata, in quanto presupposto della revisione è il riallineamento reso necessario per il significativo scostamento di valore rispetto all'insieme delle microzone comunali senza che sia necessario indicare specifiche caratteristiche dell'immobile;
- da ciò consegue l'insussistenza di un obbligo al sopralluogo da parte dell'Agenzia delle entrate ferma restando per il contribuente la possibilità di fornire prova contraria;
- il precedente classamento è risalente negli anni e si rileva che dalla data di determinazione si è verificata nella zona una consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare;
- la perizia di parte prodotta dal contribuente non apporta dati significativi da cui potere desumere l'inesattezza del nuovo classamento.



Il ricorrente ha proposto ricorso fondato su quattro motivi, mentre la controparte si è costituita con controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo di ricorso il ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 3 della l. n. 241 del 1990, dell'art. 7 della l. n. 212 del 2000, in relazione all'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004, agli artt. 4, 8, e 9 del d.P.R. n. 138 del 1998 e agli artt. 7 e 61 del d.P.R. n. 1142 del 1949. Deduce che la sentenza abbia fatto malgoverno dei principi stabiliti dalle norme sopraindicate con riferimento particolare agli obblighi motivazionali afferenti al riclassamento dell'unità immobiliare.
- 1.1. Il motivo è fondato. Il nostro ordinamento catastale prevede tre ipotesi di revisione del classamento di un immobile urbano su iniziativa dell'amministrazione comunale: la prima è quella prevista dalla legge n. 662 del 1996, art. 3, comma 58, secondo cui il Comune può chiedere l'intervento dell'Agenzia delle Entrate per ottenere la revisione del classamento di un immobile, sia quando il classamento stesso risulti non aggiornato, sia quando esso risulti palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche; la seconda ipotesi è quella prevista dall'art. 1, comma 336, della legge n. 311 del 2004 e riguarda il classamento di immobili non dichiarati ovvero di immobili che abbiano subito variazioni edilizie non denunziate; la terza ipotesi è quella della cui applicazione si tratta nel presente giudizio ed è prevista dal comma 335 del medesimo art. 1 della l. n. 311 del 2004, che così dispone: «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. 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».

A tale proposito è stato osservato che: - il decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, in realtà, non fornisce prescrizioni idonee a stabilire le modalità di rilevazione e di determinazione dei valori medi di mercato, neppure attraverso il richiamo agli artt. da 145 a 26 del regolamento approvato con D.P.R. 1142 del 1949; - il comma 339, in realtà, riguarda il provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate con cui sono stabilite le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 336 e 337, nulla quindi che interessi l'aggiornamento dei valori medi di mercato, e tale incongruenza testuale aggiunge un elemento di ulteriore difficoltà al già non agevole compito di interpretare con precisione la norma per quanto riguarda la definizione ed il calcolo dei suoi parametri numerici e quindi, in definitiva, per quanto riguarda la definizione e l'accertamento dei presupposti per l'applicazione di essa (Cass., Sez. 5, n. 17352 del 2025).

Le tre ipotesi di revisione del classamento sono tra loro distinte ed hanno presupposti, condizioni e procedure diverse, con la conseguenza che, se l'amministrazione ha fatto ricorso ad una di tali ipotesi, 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 essi siano in ipotesi idonei a giustificare la revisione del classamento nel quadro di una procedura diversa.

Le *causae petendi* delle tre diverse ipotesi di revisione non sono, quindi, interscambiabili tra di loro e non possono essere sostituite *in itinere*, ed in questa prospettiva è stato, infatti, affermato che l'attribuzione d'ufficio di un nuovo riclassamento impone all'amministrazione di specificare in modo chiaro nell'avviso di accertamento le ragioni della modifica senza alcuna possibilità per l'Ufficio 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, n. 22900/2017).

La ragione giustificatrice della revisione parziale del classamento, prevista dall'art. 1, comma 335, l. 311 del 2004, è la rilevante modifica di valore degli immobili presenti nella microzona.

Si è precisato, in proposito, che, al momento dell'attribuzione della classe e della rendita catastale del singolo immobile, devono essere considerate, insieme al fattore posizionale, le caratteristiche edilizie del fabbricato di cui all'art. 8, comma 7, d.P.R. n. 138 del 1998, assumendo, pertanto, specifica rilevanza in sede di motivazione dell'atto. In questa, dunque, una volta giustificato il presupposto della revisione, fondato sul valore medio di mercato dell'intera microzona, vanno spiegate le ragioni in forza delle quali si è prodotta una ricaduta (ed in quali termini di classamento e di rendita catastale) sulla specifica unità immobiliare oggetto di riclassamento (Cass., Sez. 5, n. 31112/2019, Rv. 656285 - 01).

In questo senso, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi 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, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, deve essere adeguatamente motivato in merito agli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare, in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le ragioni che ne giustificano l'emanazione (Cass., Sez. 5, n. 29988/2019, Rv. 655923 - 01, Sez. 5, n. 17352 del 2025).

Motivazione che nel caso di specie non vi è stata, con la conseguente fondatezza del motivo.

2. Con il secondo motivo di ricorso il ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., degli artt. 57 e 62 del d.lgs. n. 546 del 1992. Si duole che la



sentenza abbia fondato l'accoglimento dell'appello sulla base di elementi integrativi della motivazione originaria introdotti con il gravame da parte dell'ente impositore.

3. Con il terzo motivo di ricorso il ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. Contesta che la rideterminazione catastale non poteva prendere come riferimento le variazioni di valore intervenute rispetto all'anno dell'impianto di altre unità immobiliari (1939), in quanto il classamento dell'immobile era stato operato nel 1986.
4. Con il quarto motivo di ricorso il ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., la violazione dell'art. 2967 c.c. e dell'art. 652, comma 1, del d.lgs. n. 546 del 1992. Lamenta che la sentenza abbia effettuato un'erronea ripartizione degli oneri probatori.
5. L'accoglimento del primo motivo determina l'assorbimento degli altri. Ne consegue la cassazione della sentenza impugnata. Non si rappresenta la necessità di ulteriori accertamenti in fatto e, pertanto, la Corte può decidere la causa nel merito con l'accoglimento dell'originario ricorso. In considerazione delle antinomie, ed oscillazioni, emerse negli orientamenti giurisprudenziali, col progressivo consolidarsi in corso di giudizio della pertinente giurisprudenza della Corte, le spese dell'intero giudizio vanno compensate tra le parti.

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

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso, assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, accoglie il ricorso introduttivo del giudizio; compensa, tra le parti, le spese dell'intero giudizio.

Così deciso il 28 maggio 2026

Il Presidente  
Liberato Paolitto

