

Civile Sent. Sez. 5 Num. 20132 Anno 2019

Presidente: DE MASI ORONZO

Relatore: CRISCUOLO ALDO

Data pubblicazione: 25/07/2019

SENTENZA

sul ricorso 14218-2017 proposto da:

BISCOTTO EMANUELA, elettivamente domiciliato in ROMA
VIA G. PISANELLI 40, presso lo studio dell'avvocato
BRUNO BISCOTTO, che lo rappresenta e difende
unitamente all'avvocato LUCIA SCOGNAMIGLIO, giusta
procura a margine;

- ricorrente -

2019

contro

1046

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore pro
tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI
PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO
STATO, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 8129/2016 della COMM.TRIB.REG.
di ROMA, depositata il 07/12/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 07/05/2019 dal Consigliere Dott. ALDO
CRISCUOLO;

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

udito per il ricorrente l'Avvocato BISCOTTO che ha
chiesto l'accoglimento.

Fatti di causa

Con sentenza n. 8129/17/2016 depositata in data 7.12.2016 la CTR del Lazio rigettava l'appello proposto da BISCOTTO Emanuela, confermando la decisione con la quale la CTP di Roma aveva respinto la sua impugnativa avverso l'avviso di accertamento con il quale l'AGENZIA DELLE ENTRATE aveva disposto, a suo avviso illegittimamente, la rettifica del classamento di alcuni immobili di sua proprietà nell'ambito di una revisione delle unità immobiliari urbane site nelle microzone comunali in cui il rapporto tra il valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale si era discostato dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Avverso l'indicata sentenza della CTR ha proposto ricorso per cassazione la BISCOTTO, affidato a tre motivi e, precisamente:

A = preliminare eccezione di incostituzionalità dell'art. 1, comma 335 della legge 311/2004, conseguente istanza ex art. 23 legge 87/1953 e art. 134 Cost. per la remissione degli atti alla Corte Costituzionale; sulla subordinata istanza per la sospensione del presente procedimento sino alla definizione del giudizio di legittimità costituzionale, derivante dalla remissione operata dalla CTR di Roma con l'ordinanza n. 1471/2016 del 14/16.12.2016 (RG 2450/2016).

B = violazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c. per omesso esame di fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, inerente l'insussistenza del requisito numerico-proporzionale previsto dall'art. 1, comma 335 legge 311/2004, consistente nel superamento del valore soglia, risultante dal rapporto tra il valore medio di mercato di cui al regolamento ex DPR 138/1998 e il corrispondente valore medi catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale.

C = violazione dell'art. 360 n. 3 c.p.c. - violazione e falsa applicazione art. 1, comma 335 legge 311/2004, anche in relazione alla Determinazione del 16.2.2005 dell'Agenzia del Territorio ex art. 1, comma 339 legge citata, nonché dell'art. 3 comma 154 lettera e) della legge 23.12.1996 n. 662 – violazione dell'art. 3 legge 241/1990 per carenza e/o mera apparenza della motivazione del provvedimento impugnato – violazione dell'art. 3 legge 241/1990, nonché dell'art. 7 legge 212/2000 sia in relazione all'obbligo di puntuale indicazione dei presupposti di fatto per il provvedimento, sia per effetto dell'assunzione della determinazione del riclassamento in carenza di valide prove nonché di effettiva istruttoria, a

causa del ricorso a fatto notorio – violazione o falsa applicazione dell'art. 115, comma 2, c.p.c..

L' AGENZIA DELLE ENTRATE non ha provveduto a costituirsi in giudizio.

La ricorrente ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

Ragioni della decisione

Si ritengono fondati, con assorbimento delle altre censure, il secondo e il terzo motivo del ricorso, che possono essere trattati congiuntamente.

Infatti, l'avviso di accertamento per cui è causa è stato emesso a seguito dell'attivazione della procedura di cui all'art. 1, comma 335, della legge 311/2004 nell'ambito della revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, in ragione del presunto significativo scostamento del rapporto tra valore di mercato e valore catastale in tale microzona risetto all'analogo rapporto nell'insieme delle microzone e non anche per intervenute variazioni edilizie nell'immobile classato, presupposto questo che è disciplinato dal comma 336 della stessa legge.

Orbene, è indubbio che detto procedimento di revisione, ove attuato esclusivamente sulla base del rilevato "scostamento", finirebbe per risolversi in apprezzamenti caratterizzati dalla più ampia discrezionalità da parte dell'Amministrazione, in evidente contrasto anche con i principi costituzionali desumibili ex artt. 23 e 53 – che, per l'appunto, impongono la regolazione per legge dei fattori che incidono sul sistema di concreta attuazione del principio del prelievo fiscale, in proporzione alla capacità contributiva individuale – oltre che con l'espressa previsione dell'art. 3, comma 154, lett. e) della legge n. 662/1996 secondo cui ai fini della attribuzione della rendita catastale alle unità appartenenti alle varie categorie occorre tener conto, nel medesimo contesto cronologico, dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove si trova l'immobile.

Proprio per questo, l'art. 9 del DPR n. 138/1998 prescrive che nell'operare il nuovo classamento gli Uffici debbano tenere conto di una serie di parametri tra i quali il livello di qualità urbana e ambientale di ciascuna microzona, l'attribuzione a ciascuna unità immobiliare della categoria individuata sulla base della disposizione del precedente art. 8

comma 2, e tenuto conto dei caratteri edilizi e dell'interno emergenti dagli atti descrittivi e censuari del classamento.

In definitiva, quindi, deve concludersi nel senso di dover considerare lo scostamento tra le medie dei valori riscontrati nella microzona di riferimento solo come un presupposto necessario per attivare il procedimento di revisione e, ancora, che la procedura prevista dal comma 335 non può sottrarsi all'applicazione della valutazione di tutti i parametri normativamente previsti ai quali si è fatto riferimento al fine di pervenire all'attribuzione agli immobili della corretta classe di qualificazione.

Diversamente operando, verrebbe ad essere demandata all'Amministrazione la identificazione e la selezione degli elementi di giudizio che incidono direttamente sui presupposti impositivi e non solamente l'applicazione degli elementi di giudizio espressamente identificati dalla legge. Se così non fosse l'attività di classamento nelle fattispecie di revisione giustificate dall'esistenza dei presupposti ex comma 335 finirebbe per ridursi ad un indiscriminato elevamento del livello di classe degli immobili contenuti nell'ambito della microzona in ragione delle pure e semplici risultanze dei rapporti tra i valori di microzona.

A sostegno di quanto esposto vi è la più recente giurisprudenza di questa Corte che si è più volte espressa nel senso che il procedimento ex art. 1, comma 335, della legge n. 331 del 2004 resta soggetto alle stesse regole dettate ai fini della revisione del classamento dall'art. 9 del DPR n., 138/1998 al fine di sottrarne l'attuazione alla piena discrezionalità dell'Amministrazione, con la conseguenza che anche la procedura prevista dal comma 335 citato, pur a fronte del relativo presupposto (esistenza dello scostamento cui più volte si è fatto riferimento) non può sottrarsi all'applicazione dei parametri previsti, in via ordinaria, dall'art. 3, comma 154, lett. e) della legge 23.12.1996, n. 662 il quale impone che debba tenersi conto, nel medesimo contesto cronologico, dei caratteri specifici di ciascuna unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unità è sita in quanto tutti elementi incidenti nella qualificazione della stessa (così, *ex multis*, Cass. Sent. n. 4712 del 2015). Conseguenza da tutto ciò che il classamento dell'immobile deve essere individuale e specifico e non standardizzato con riferimenti generici ad una presunta migliorata qualità del contesto urbano.

Ancora, con specifico riferimento al secondo motivo di censura riguardante la motivazione, la giurisprudenza della Corte (*da ultimo, cfr. sent. n. 3107 in data 1.2.2019*) è andata consolidandosi nel senso della necessità in materia di aggiornamento catastale di una

adeguata e specifica motivazione da parte dell'amministrazione finanziaria in tutti i casi di revisione per microzona ex art. 1 comma 335-336 della legge 311 citata, anche in quelli nei quali il potere di rettifica sia esercitato su sollecitazione mirata dell'autorità comunale ex art. 3 della legge 662/1996, affermando (Cass. 5784/2013 e 2185/2015 e ord. 25037/2017) il principio per cui in tema di revisione del classamento catastale di immobili urbani la motivazione dell'atto, in conformità all'art. 3 della legge 23.12.1996 n. 662 non può limitarsi a contenere l'indicazione della consistenza, della categoria e della classe attribuita dall'Agenzia del territorio, ma deve specificare, a pena di nullità ex art. 7 della legge 27.7.2000, n. 212, a quale presupposto la modifica debba essere associata, se al non aggiornamento del classamento o, invece, alla palese incongruità rispetto a fabbricati simili, e, in questa seconda ipotesi, l'atto impositivo dovrà indicare la specifica indicazione di tali fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li renderebbero simili all'unità immobiliare oggetto del riclassamento, consentendo, in tal modo al contribuente il pieno esercizio del diritto di difesa nella successiva fase contenziosa conseguente alla richiesta di verifica dell'effettiva correttezza della riclassificazione.

Ne consegue che non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivo riferimento al rapporto tra il valore di mercato e il valore catastale nella microzona considerata rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, e al relativo scostamento e ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, allorché da questi ultimo non risultino gli elementi (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) incidenti, in concreto, sul diverso classamento (Cass. 22900 del 29.9.2017). Peraltro, vi è da aggiungere che la Corte Costituzionale nella sentenza n. 2489/2017 ha, tra l'altro, affermato che "la natura e le modalità dell'operazione enfatizzano l'obbligo di motivazione in merito agli elementi che hanno, in concreto, interessato una determinata microzona, così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare; obbligo che, proprio in considerazione del carattere "diffuso" dell'operazione, deve essere assolto in maniera rigorosa in modo tale da porre il contribuente in condizioni di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento", così ribadendo la necessità di un provvedimento specifico e puntuale in capo all'Amministrazione (Cass. N. 1435/2019).

Tanto premesso, va rilevato come nella sentenza impugnata non si sia tenuto in alcun modo conto dei criteri come ora delineati essendosi i giudici dell'appello limitati, dopo la mera enunciazione della normativa di riferimento, a prestare adesione ad un atto illegittimo in

quanto operante una revisione massiva della qualificazione dell'intero comparto edilizio compreso nella microzona in contrasto, pertanto, con la necessità di attuare una procedura individuale che non può non essere effettuata con la specifica considerazione combinata dei fattori di pertinenza di ciascuna unità immobiliare.

Non basta, quindi, affermare che nell'avviso di accertamento si sia dato atto dell'applicazione della normativa, si siano indicate le varie microzone nonché, per ciascuna di esse il valore medio catastale e il valore di mercato e, con particolare riferimento alla zona di ubicazione degli immobili oggetto di causa, si è spiegato che nella microzona è stata riscontrata una consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare riconducibile ad interventi di riqualificazione urbana ed edilizia mentre i classamenti, rimasti fermi nel tempo, non rappresentavano più la effettiva redditività.

Il ricorso va, pertanto, accolto e, di conseguenza, cassata la sentenza impugnata. Non essendovi ulteriori accertamenti di fatto la causa può essere decisa nel merito ex art. 384, 2° comma, c.p.c. con l'accoglimento dell'originario ricorso del contribuente.

Il progressivo consolidamento dell'orientamento giurisprudenziale giustifica una pronuncia di compensazione delle spese dell'intero giudizio.

p.q.m.

La Corte

Accoglie il secondo e il terzo motivo del ricorso, assorbito il primo, cassa la sentenza impugnata e decidendo nel merito accoglie l'originario ricorso del contribuente.

Compensa le spese del merito e del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 7 maggio 2019.

Il consigliere estensore

(Aldo Criscuolo)

Il Presidente

(Oronzo De Masi)