

ACCERTAMENTO

Atto di classamento e motivazione: un obbligo che non si può eludere

di Massimo Conigliaro

Troppe volte il **classamento immobiliare** risulta privo di concreta motivazione e rinvia a formule stereotipate che non lasciano realmente comprendere le ragioni per le quali sarebbe cambiato il valore fiscale di un'abitazione. Ed in questi casi l'**atto è nullo**. Lo ha ribadito la [**Corte di Cassazione con la sentenza n. 2386 del 4 febbraio 2014 \(Pres. Cicala, est. Caracciolo\)**](#).

Quando procede all'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia del Territorio deve specificare se tale mutato classamento è dovuto a **trasformazioni specifiche** subite dalla unità immobiliare in questione; oppure ad una risistemazione dei **parametri relativi alla microzona**, in cui si colloca l'unità immobiliare. Nel primo caso, l'Agenzia deve indicare le trasformazioni edilizie intervenute. Nel secondo caso, deve indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del **contesto urbano**; rendendo così possibile la conoscenza dei **presupposti** del riclassamento da parte del contribuente.

Nel caso trattato, l'Ufficio aveva indicato gli immobili presenti nella medesima zona che avevano rendita maggiore di quella dell'immobile in questione, pur avendo classe e categoria identiche, ritenendo che in tal modo il **classamento per comparazione** ad unità già censite dovesse ritenersi correttamente effettuato.

La Commissione Tributaria Regionale di Napoli aveva accolto la tesi erariale.

La parte contribuente ha proposto ricorso per Cassazione censurando la decisione per avere erroneamente omesso di considerare che l'atto di accertamento non era validamente motivato, non essendosi dato conto delle **ragioni giuridiche** e dei **presupposti di fatto** sulle cui basi la rendita catastale dell'immobile è stata variata.

Osserva la Cassazione che l'avviso dell'Agenzia del Territorio è conseguente alla richiesta del Comune di Napoli di provvedere alla **verifica dei classamenti** in essere e dell'eventuale assegnazione di nuovi classamenti, per una serie di fabbricati con **valori non aggiornati** ovvero **palesemente non congrui** rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche; dunque l'attribuzione di rendita è stata eseguita sulla base delle disposizioni fondate sull'**estimo comparativo**. L'Agenzia aggiungeva di avere effettuato il nuovo classamento

tenendo conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici dell'immobile, delle sue **caratteristiche edilizie** e del fabbricato che lo comprende, anche attraverso un dettagliato esame delle **mutate capacità reddituali** degli immobili ricadenti nella stessa zona aventi analoghe **caratteristiche tipologiche**, costruttive e funzionali, nonchè della **qualità urbana ed ambientale** del contesto insediativo, che aveva subito significativi miglioramenti a seguito dell'incremento delle infrastrutture urbane, **riconoscendo però** che la **motivazione** specifica del provvedimento era **limitata** all'enunciazione dei meri dati catastali.

E tale ultima circostanza è risultata **decisiva** per la Suprema Corte.

*"Ed infatti non si può tralasciare di considerare che - recentemente: Sent. n. 9629 del 13 giugno 2012, ma ricollegandosi ad un più antico orientamento che sembrava essere stato superato dall'indirizzo interpretativo valorizzato in questa sede dalla parte ricorrente: si veda, per tutte, Cass. Sez. 5^a civ., n. 25.2.2009, n. 4507 - la sezione quinta di questa Corte (provvedendo su casi del tutto analoghi a quello qui in esame) ha **modificato il proprio orientamento** sulla questione generale che costituisce nucleo logico essenziale anche della presente procedura, finendo con il ritenere che: "Quando procede all'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento ad un'**unità immobiliare a destinazione ordinaria**, l'Agenzia del Territorio deve **specificare** se tale mutato classamento è dovuto a **trasformazioni specifiche** subite dalla unità immobiliare in questione; oppure ad una **risistemazione dei parametri** relativi alla **microzona**, in cui si colloca l'unità immobiliare. Nel primo caso, l'Agenzia deve indicare le trasformazioni edilizie intervenute. Nel secondo caso, deve indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di **significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano**; rendendo così possibile la conoscenza dei presupposti del rilassamento da parte del contribuente". Alla luce di tale indirizzo interpretativo, specificamente riferito alla questione del necessario contenuto motivazionale dei provvedimenti del genere qui considerato, appare conseguente ritenere che - sul punto - il motivo di ricorso appare manifestamente **fondato** e la sentenza impugnata sia meritevole di cassazione.*

La Corte ha quindi riformato la sentenza della Commissione Tributaria Regionale e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di merito, ha annullato il classamento originariamente impugnato per **carenza di motivazione**.