

ACCERTAMENTO

La perizia tecnica inficia la legittimità del provvedimento di riclassamento privo di motivazione “concreta”

di Angelo Ginex

Master di specializzazione

L'ESPERTO PER LA COMPOSIZIONE NEGOZIATA DELLA CRISI D'IMPRESA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Il **provvedimento di riclassamento** deve essere **adeguatamente motivato** in ordine agli elementi che hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare, in quanto non può ritenersi sufficiente il mero richiamo agli astratti presupposti normativi che hanno giustificato l'avvio della procedura di riclassamento, né tantomeno il riferimento alla microzona e alle sue caratteristiche come indistintamente individuate: tali **caratteristiche generali vanno sempre individuate in concreto** con riferimento alla specifica porzione di territorio in cui si inserisce la revisione, individuando gli effettivi interventi urbanistici e le attività realmente incidenti sulla migliore qualità dell'utilizzo degli immobili della zona.

Sono queste le conclusioni rassegnate dalla Corte di Cassazione con l'**ordinanza n. 30060**, depositata ieri **26 ottobre 2021**.

Il caso sottoposto all'attenzione dei giudici di vertice trae origine dalla notifica ad un contribuente di un **avviso di accertamento** emesso all'esito del procedimento sulla **revisione del classamento** delle unità immobiliari site in microzone comunali, con cui veniva **rideterminata la classe di merito** e della **rendita catastale**. L'Ufficio, infatti, aveva rilevato un significativo scostamento tra il rapporto “valore medio di mercato/valore medio catastale” della singola microzona e l'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Tale atto veniva impugnato dinanzi alla competente Commissione tributaria provinciale, la quale accoglieva il ricorso. I giudici di secondo grado respingevano l'appello proposto dall'Agenzia delle entrate, che, pertanto, proponeva **ricorso in Cassazione**. La ricorrente denunciava la violazione o falsa applicazione dell'[articolo 1, comma 335, L. 311/2004](#) per avere la Commissione tributaria regionale posto a fondamento della decisione la perizia di parte che si limitava a considerare le caratteristiche del singolo immobile; veniva inoltre lamentata la violazione ed erronea applicazione dell'[articolo 7 L. 212/2000](#) e dell'[articolo 3 L.](#)

[241/1990](#), nonché delle norme in materia di motivazione degli avvisi di accertamento catastale non avendo i giudici di secondo grado ritenuto **adeguatamente motivato** l'atto impugnato.

Ebbene, la Corte di Cassazione, ripercorrendo l'approdo ermeneutico di recenti sentenze in materia, ha rammentato che in tema di **estimo catastale**, ove il nuovo classamento sia stato adottato dall'ufficio ai sensi dell'[articolo 1, comma 335, L. 311/2004](#) 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 e quello 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 ordine agli **elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare**, affinché il contribuente sia posto in condizione di conoscere *"ex ante"* le ragioni che ne giustificano in concreto l'emanazione (cfr., [Cass. sent. 23.07.2019, n.19810](#)).

Pertanto, *«ai fini motivazionali dell'atto di riclassamento immobiliare, ha precisato la Corte, non può ritenersi sufficiente il richiamo agli astratti presupposti normativi che hanno giustificato l'avvio della procedura di riclassamento, né il riferimento alla microzona e alle sue caratteristiche come indistintamente individuate»*.

Infatti, se è vero che l'attribuzione di una determinata classe è correlata alla **qualità urbana** del contesto in cui l'immobile è inserito (infrastrutture, servizi) e alla **qualità ambientale** (pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici) della zona di mercato immobiliare in cui l'unità è situata, tali caratteristiche generali **vanno sempre individuate in concreto** con riferimento alla specifica porzione di territorio in cui si inserisce la revisione, individuando gli effettivi interventi urbanistici e le attività realmente incidenti sulla migliore qualità dell'utilizzo degli immobili della zona.

Per tali ragioni, il mero richiamo ad **"espressioni di stile del tutto avulse dalla situazione concreta"** non soddisfa l'obbligo motivazionale, poiché - così come evidenziato dai giudici di vertice - si tratta di **formulazioni prive di specificità e determinatezza** ed in ordine alle quali sarebbe impossibile l'opera di traduzione in una precisa percentuale di aumento della rendita catastale delle singole unità immobiliari. Tali formule, infatti, non sono idonee ad indicare i criteri e i modi con cui sono identificati, calcolati, rilevati ed elaborati i **quattro parametri prescritti dalla norma**, e cioè: **il valore medio di mercato 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** (cfr. [Cass. sent. 17.09.2019, n. 23046](#)).

Quanto al caso di specie, a parere della Cassazione, i giudici di secondo grado si sono attenuti a tali principi laddove nella sentenza hanno affermato che: *«la perizia tecnica depositata in primo grado, non confutata dall'Agenzia delle Entrate, evidenzia che l'immobile in questione mantiene le caratteristiche di tipo popolare, come documentato fotograficamente; [...] anche il raffronto effettuato dall'Ufficio con unità abitative asseritamente simili risulta poco significativo, in quanto gli immobili presi in considerazione sono ubicati in contesti diversi, hanno differenti*

caratteristiche strutturali e costruttive e un migliore stato di manutenzione».

Conseguentemente, la Corte di Cassazione ha **rigettato il ricorso** e, quindi, la pronuncia di annullamento dell'atto impugnato per violazione dell'obbligo motivazionale si è resa definitiva.