

Con ordinanza n. 15343 del 13 maggio 2022, la sesta sezione civile, sottosezione tributaria, della Corte di Cassazione ha ribadito il consolidato principio secondo cui è necessaria una rigorosa - e cioè completa, specifica e razionale - motivazione dell'atto di riclassamento, non solo con riferimento alla microzona ove insiste l'immobile, ma con specifico riferimento all'immobile oggetto di riclassamento. In particolare, quando si tratta di un mutamento di rendita inquadrabile nella revisione del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali ai sensi dell'art. 1, comma 335, L. 30 dicembre 2004, n. 311, la ragione giustificativa non può consistere nella mera evoluzione del mercato immobiliare, ma deve essere accertata la variazione di valore degli immobili presenti nella microzona (Cass. n. 22671 del 2019). Ne consegue la necessità che nell'avviso di accertamento siano precisate le ragioni che hanno indotto l'Amministrazione a modificare d'ufficio il classamento originario, non essendo sufficiente il richiamo agli astratti presupposti normativi che hanno giustificato l'avvio della procedura di riclassamento. L'amministrazione comunale è tenuta pertanto ad indicare in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l'area alla riqualificazione risultando inidonei i richiami ad espressioni di stile del tutto avulse dalla situazione concreta (cfr. Cass. n. 4712 del 2015; n. 3156 del 2015) e a fornire riscontri estimativi individualizzanti (Cass. n. 9770 del 2019). La Suprema corte ha affermato che nella procedura di revisione del classamento si debba tener conto, nel medesimo contesto cronologico, dei caratteri specifici di ciascuna unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unità è sita, siccome tutti incidenti comparativamente e complessivamente sulla qualificazione della stessa (Cass. n. 10403 del 2019). In effetti, l'art. 3, comma 154, lett. e), L. 23 dicembre 1996, n. 662, stabilisce espressamente che, ai fini dell'attribuzione della rendita catastale alle unità appartenenti alle varie categorie ordinarie, si tenga contemporaneamente conto dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unità è sita. Pertanto, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento in termini sintetici e quindi generici al rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale nella microzona considerata rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, e al relativo scostamento ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, senza specificare le fonti, i modi e i criteri con cui questi dati sono stati ricavati ed elaborati. Viceversa, l'atto deve contenere l'indicazione: a) degli elementi che hanno in concreto interessato una determinata microzona; b) di come essi incidano sul diverso classamento della singola unità immobiliare; c) delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di nuovo classamento (Cass. n. 22671 del 2019; Cass. n. 23051 del 2019). Del resto è stato altresì affermato che, in tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, L. n. 311 del 2004, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento al suddetto rapporto e al relativo scostamento ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, allorché da questi ultimi non siano evincibili 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) che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento e ciò al duplice fine di consentire, da un lato, al contribuente di individuare agevolmente il presupposto dell'operata riclassificazione ed approntare le conseguenziali difese, e, dall'altro, per delimitare, in riferimento a dette ragioni, l'oggetto dell'eventuale successivo contenzioso, essendo precluso all'Ufficio di addurre, in giudizio, cause diverse rispetto a quelle enunciate nell'atto (Cass. nn. 25960 del 2018; 23792 del 2018; 17413 del 2018; 17412 del 2018; 8741 del 2018); e ciò anche considerando che l'attribuzione di una determinata classe è correlata sia alla qualità urbana del contesto in cui l'immobile è inserito (infrastrutture, servizi, eccetera), sia alla qualità ambientale (pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici) della zona di mercato immobiliare in cui l'unità stessa è situata, sia infine alle caratteristiche edilizie dell'unità stessa e del fabbricato che la comprende (l'esposizione, il grado di rifinitura, eccetera) (Cass. nn. 25960 del 2018; 23792 del 2018; 22900 del 2017; 3156 del 2015). Inoltre, secondo le Sezioni Unite, l'Agenzia delle entrate competente deve specificare se il mutamento è dovuto a una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui si colloca l'unità immobiliare e, nel caso, 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 (Cass. civ., sez. un., n. 7665 del 2016:

nello stesso senso Cass. nn. 25960 del 2018; 23792 del 2018).

Riferimenti Normativi:

- art. 3, L. 23 dicembre 1996, n. 662
- art. 1, L. 30 dicembre 2004, n. 311