



28134/20

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - T**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROBERTO GIOVANNI CONTI - Presidente -
- Dott. MAURA CAPRIOLI - Consigliere -
- Dott. MARIA ENZA LA TORRE - Consigliere -
- Dott. FILIPPO D'AQUINO - Consigliere -
- Dott. LORENZO DELLI PRISCOLI - Rel. Consigliere -

Oggetto

CATASTO

Ud. 11/11/2020 - CC

R.G.N. 1143/2019

28134

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 1143-2019 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE (C.F. 06363391001), in persona  
Direttore pro tempore elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI  
PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO  
STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

- *ricorrente* -

*contro*

[redacted] elettivamente domiciliata in ROMA, VIA PO 22, presso lo  
studio dell'avvocato FEDERICO PERNAZZA, che le rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato ANTONELLO CIERVO;

- *controricorrenti* -

avverso la sentenza n. 3597/16/2018 della COMMISSIONE  
TRIBUNARIA REGIONALE del LAZIO, depositata il 29/05/2018;

Copia comunicata ai soli fini dell'art. 133 c.p.c.

6724  
20

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata dell'11/11/2020 dal Consigliere Relatore Dott. LORENZO DELLI PRISCOLI.

### **FATTI DI CAUSA**

Rilevato che:

la Commissione Tributaria Provinciale di Roma accoglieva il ricorso della parte contribuente avverso l'atto con il quale l'Agenzia del territorio di Roma aveva provveduto a rivalutare la rendita catastale di un immobile sito in via [REDACTED] nella microzona [REDACTED] della città di Roma (Salario-Trieste) ex art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, ritenendo tale provvedimento non adeguatamente motivato;

la Commissione Tributaria Regionale respingeva l'appello dell'Ufficio ritenendo che, l'Agenzia del territorio, nel dare applicazione a quanto disposto dall'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, deve, pur nell'ambito di una revisione massiva dei valori catastali, motivare sulle ragioni delle disposte loro variazioni, mentre l'atto impugnato si è limitato ad una motivazione generica, di fatto riferibile a tutti gli immobili ricadenti nella stessa zona.

L'Agenzia delle entrate proponeva ricorso affidato a due motivi di impugnazione mentre la parte contribuente si costituiva con controricorso; con ordinanza interlocutoria n. 8152 del 2020 questa Corte rinviava a nuovo ruolo disponendo l'acquisizione del fascicolo d'ufficio per verificare l'integrità del contraddittorio.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo d'impugnazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., l'Agenzia delle entrate lamenta violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004 e dell'art. 3, comma 154, lett. e), della legge n. 662 del 1996, in quanto il provvedimento impugnato sarebbe congruamente motivato, avendo dato atto dello scostamento tra



valori catastali e di mercato, così come previsto dal citato art. 1, comma 335;

con il secondo motivo d'impugnazione l'Agenzia delle entrate lamenta, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, cod. proc. civ., nullità della sentenza e del procedimento per violazione dell'art. 14 del d.lgs. n. 546 del 1992 in quanto l'avviso di accertamento impugnato era stato notificato a tutti i quattro comproprietari e tuttavia nei giudizi di merito non è mai stata disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di uno dei comproprietari, [REDACTED] [REDACTED] che non ha mai partecipato al giudizio, in violazione delle norme in tema di litisconsorzio necessario.

Il secondo motivo, che è logicamente precedente rispetto al primo e dunque merita di essere trattato prioritariamente, è infondato in quanto nella sentenza impugnata non vi è alcun riferimento alla circostanza di fatto addotta dall'Ufficio, ossia che uno dei comproprietari non avrebbe partecipato al procedimento e anche la parte contribuente nel controricorso afferma il contrario, ossia che [REDACTED] non è comproprietario dell'immobile oggetto del presente giudizio, trattandosi di un appartamento i cui proprietari sono esclusivamente i 3 odierni contro ricorrenti, e precisamente [REDACTED] è proprietaria dei 4/6 dell'immobile, [REDACTED] è proprietaria di 1/6 dell'immobile, [REDACTED], è proprietaria di 1/6 dell'immobile, che poi è esattamente la stessa situazione descritta nell'avviso di accertamento originariamente impugnato (esaminato, attraverso l'acquisizione del fascicolo di merito, al fine di verificare l'integrità del contraddittorio), in cui non si fa alcuna menzione di [REDACTED]. In questa situazione, l'Agenzia delle entrate avrebbe pertanto dovuto (cosa che invece non ha provveduto a fare), in virtù del principio della necessaria autosufficienza del ricorso di Cassazione, indicare che chiarezza e precisione i documenti dai quali si ricaverebbe che il [REDACTED] sia comproprietario

dell'immobile (cfr. Cass. n. 23834 del 2019, secondo cui l'esercizio del potere di esame diretto degli atti del giudizio di merito, riconosciuto alla Cassazione ove sia denunciato un "error in procedendo", presuppone l'ammissibilità del motivo, ossia che la parte riporti in ricorso, nel rispetto del principio di autosufficienza, gli elementi ed i riferimenti che consentono di individuare, nei suoi termini esatti e non genericamente, il vizio suddetto, così da consentire alla Corte di effettuare il controllo sul corretto svolgimento dell'iter processuale senza compiere generali verifiche degli atti; in effetti, secondo Cass. n. 32804 del 2019, qualora una questione giuridica - implicante un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che la proponga in sede di legittimità, onde non incorrere nell'inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, per consentire alla Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la censura stessa).

Il primo motivo di ricorso è parimenti infondato.

Costituisce infatti principio consolidato di questa Corte quello 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 della legge n. 311 del 2004, 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).

Questa 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), della legge n. 662 del 1996, 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, come affermato dalla CTR, si limiti ad una motivazione generica, di fatto riferibile a tutti gli immobili ricadenti nella stessa zona, a prescindere da una valutazione in termini di inammissibilità del motivo per carenza di autosufficienza per non essere stato prodotto dall'Agenzia l'avviso di accertamento.*



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. (Cass. 22671 del 2019; Cass. 23051 del 2019)

Del resto questa Corte ha affermato che in tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge 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, allorchè 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

ZIP

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. 25960/2018; 23792/2018; 17413/2018; 17412/2018; 8741/2018); 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. 25960/2018; 23792/2018; 22900/2017; 3156/2015).

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. SU n. 7665/2016: nello stesso senso Cass. nn. 25960/2018; 23792/2018).

Infine, la Corte costituzionale, con la pronuncia n. 249 del 2017, ha da un lato affermato che *«la scelta fatta dal legislatore con il censurato comma 335 [art. 1 della legge n. 311 del 2004] non presenta profili di irragionevolezza [in quanto] la decisione di operare una revisione del classamento per microzone si basa sul dato che la qualità del contesto di appartenenza dell'unità immobiliare rappresenta una componente fisiologicamente idonea ad incidere sul valore del bene»*, evidenziando però 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 condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento».

La CTR si è, in definitiva, uniformata ai predetti principi, posto che lo scostamento tra le medie dei valori riscontrati nella microzona di riferimento costituisce un mero presupposto per l'adozione della procedura di revisione, dovendosi poi verificare in concreto, ai sensi della legge n. 662 del 1996, i caratteri specifici dell'unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove le unità immobiliare sono site.

Ritenuto pertanto che entrambi i motivi di impugnazione sono infondati, il ricorso va conseguentemente rigettato e le spese compensate in ragione dell'assenza, al momento della proposizione del ricorso, di precedenti specifici riguardanti il caso di specie.

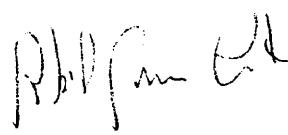
**PQM**

rigetta il ricorso; spese compensate.

Così deciso nella camera di consiglio dell'11 novembre 2020.

Il Presidente

Roberto Conti



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 13 DIC. 2020



Il Funzionario Giudiziario  
Grazia DIPRIMA

