

**Civile Sent. Sez. 5 Num. 6858 Anno 2020**

**Presidente: CHINDEMI DOMENICO**

**Relatore: ZOSO LIANA MARIA TERESA**

**Data pubblicazione: 11/03/2020**

**SENTENZA**

sul ricorso 9436-2018 proposto da:

DI GIOVANNANDREA TIZIANA, elettivamente domiciliata in  
ROMA, VIALE G. MAZZINI 73, presso lo studio  
dell'avvocato ARNALDO DEL VECCHIO, che la rappresenta  
e difende giusta delega in calce;

**- ricorrente -**

**contro**

**2020**

**51**

AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA -  
TERRITORIO 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. 5315/2017 della COMM.TRIB.REG.  
di ROMA, depositata il 20/09/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 09/01/2020 dal Consigliere Dott. LIANA  
MARIA TERESA ZOSO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. TOMMASO BASILE che ha concluso per il  
rigetto del ricorso;

udito per la ricorrente l'Avvocato DEL VECCHIO che si  
riporta agli atti;

udito per il controricorrente l'Avvocato PALASCIANO  
che si riporta agli atti.

**ESPOSIZIONE DEI FATTI DI CAUSA**

1. Di Giovannandrea Tiziana impugnava l'avviso di accertamento n. 2013RM0970170 relativo alla rideterminazione del classamento ed all'attribuzione di una nuova rendita ad un immobile sito in Roma, alla Via Donizetti n. 24.

Sosteneva la ricorrente che l'agenzia del territorio aveva proceduto alla rideterminazione del classamento ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004 senza che nell'atto fossero esplicitate le ragioni poste a base del provvedimento.

La Commissione Tributaria Provinciale di Roma accoglieva il ricorso. Proposto appello da parte dell'agenzia delle entrate, la CTR del Lazio lo accoglieva dichiarando la illegittimità dell'avviso impugnato.

2. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione la contribuente affidato a cinque motivi illustrati con memoria. L'agenzia delle entrate si è costituita in giudizio con controricorso.

**ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce nullità della sentenza, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4 cod. proc. civ., per aver la CTR erroneamente ritenuto che l'appello proposto dall'Ufficio avverso la sentenza della CTP fosse tempestivo.

2. Con il secondo motivo deduce nullità della sentenza, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4 cod. proc. civ., per aver la CTR ignorato quanto dedotto e documentato dalla contribuente in ordine alle caratteristiche specifiche dell'immobile tali per cui allo stesso avrebbe dovuto essere attribuita la classe A/4 e non già la classe A/2.

3. Con il terzo e con il quarto motivo deduce violazione di legge, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., per aver la CTR disatteso le censure formulate in ordine al difetto di motivazione dell'avviso impugnato, tenuto conto che esso non recava indicazioni specifiche circa le caratteristiche dell'immobile e neppure era stato effettuato sopralluogo alcuno.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

4. Con il quinto motivo deduce violazione di legge, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., per aver la CTR disatteso le censure circa il mancato assolvimento dell'onere della prova in capo all'ufficio.

5. Osserva la Corte che il primo motivo di ricorso è infondato. Ciò in quanto la CTR ha accertato che l'atto di appello è stato consegnato all'ufficio postale per la notifica il 21.10.2016, ultimo giorno utile. Ne consegue che non assume rilievo alcuno il fatto che la raccomandata sia stata spedita il giorno successivo, trattandosi di attività propria dell'ente postale del cui ritardo non può essere fatto carico all'agenzia delle entrate.

6. Il terzo ed il quarto motivo vanno esaminati congiuntamente in quanto involgono la medesima questione giuridica. Essi vanno altresì esaminati prima del secondo e del quinto avendo valenza assorbente di questi ultimi. I motivi sono fondati. Questa Corte ha ripetutamente affermato, in relazione a contenziosi sorti in conseguenza di applicazioni fatte in diversi Comuni, che "In tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004, nell'ambito di una revisione parziale dei parametri della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento ai suddetti parametri di legge 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, esigendosi che detto obbligo motivazionale sia assolto in maniera rigorosa in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento, avente carattere "diffuso" ( Vedi Cass. n. 3156 del 2015; n. 22900 del 2017; n. 16378, n. 23129, n. 28035 e n. 28076 del 2018; n. 9770 del 2019), ed ancora che " In tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1,

comma 335, della l. n. 311 del 2004 nell'ambito di una revisione parziale dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, dovendo porre il contribuente in grado di conoscere le concrete ragioni che lo giustificano – come evidenziato anche dalla sentenza della Corte Cost. n. 249 del 2017 – deve indicare i motivi per i quali i valori considerati abbiano determinato il suddetto scostamento, facendo riferimento agli atti da cui ha tratto impulso l'accertamento, costituiti dalla richiesta del Comune e dalla determinazione del direttore dell'Agenzia del territorio, nonché ai dati essenziali del procedimento estimativo delineati da tali fonti normative integrative che abbiano inciso sul classamento. "(vedi Cass. n. 31829 del 2018).

In applicazione dei suindicati principi, cui va data continuità, non può dunque ritenersi sufficientemente motivato il provvedimento di diverso classamento che faccia esclusivamente riferimento al suddetto rapporto di scostamento senza esplicitare gli elementi che in concreto lo hanno determinato, che non possono prescindere da quelli indicati dall'art. 8 del d.P.R. n. 138 del 1998 ( qualità urbana ed ambientale della microzona nonché caratteristiche edilizie dell'unità medesima e del fabbricato che la comprende) e ciò al duplice fine di consentire, da un lato, al contribuente di individuare agevolmente il presupposto dell'operata riclassificazione ed approntare le consequenziali 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. (Vedi Cass. n. n. 3107 del 1.2.2019; n. 4903 del 2019; 10403 del 2019; n. n. 23129 del 21 giugno 2018; 25766 del 2018; n. 23789 del 2018; n. 17413 del 2018; n. 17412 del 2018; n. 8741 del 2018; n. 4903 e n. 10403 del 2019).

Va poi dato conto del fatto che la Corte costituzionale, con la pronuncia n. 249 del 2017, ha 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 condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento", ribadendo così la necessità di un provvedimento specifico e puntuale in capo all'Amministrazione.

Questa Corte, dando seguito all'orientamento consolidatosi, ha poi affermato il seguente principio di diritto: <<In tema di estimo catastale, il nuovo classamento adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004, soddisfa l'obbligo di motivazione se, oltre a contenere il riferimento ai parametri di legge generali, quali il significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, ed ai provvedimenti amministrativi su cui si fonda, consente al contribuente di evincere gli elementi, che non possono prescindere da quelli indicati dall'art. 8 del d.P.R. n. 138 del 1998 (quali 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 e della singola unità immobiliare), che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento, ponendolo in condizione di conoscere ex ante le ragioni specifiche che giustificano il singolo provvedimento di cui è destinatario, seppure inserito in un'operazione di riclassificazione a carattere diffuso.>> ( Cass. n. 19810 del 7/5/2019 ).

Ne consegue che nel caso di specie, ove l'atto è privo del riferimento alle caratteristiche specifiche dell'immobile determinative della nuova classe, il provvedimento di attribuzione del nuovo classamento e rideterminativo della rendita è illegittimo.

7. Dall'accoglimento del terzo e del quarto motivo deriva che l'impugnata sentenza va cassata, con assorbimento del secondo e del quinto motivo. Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa va decisa nel merito, a norma dell'art. 384, comma 2, cod. proc. civ., e il ricorso originario della contribuente va accolto. Le spese processuali dell'intero giudizio si compensano

in considerazione del consolidarsi del principio giurisprudenziale citato dopo la proposizione del ricorso.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il terzo ed il quarto motivo di ricorso, rigetta il primo e dichiara assorbiti il secondo ed il quinto, cassa la sentenza d'appello e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario della contribuente. Compensa le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 9 gennaio 2020.

Il Consigliere estensore



Il Presidente

