



6593 / 15

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - T

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MARIO CICALA

- Presidente -

Dott. SALVATORE BOGNANNI

- Consigliere -

Dott. MARCELLO IACOBELLIS

- Consigliere -

Dott. GIUSEPPE CARACCILOLO

- Rel. Consigliere -

Dott. ANTONELLO COSENTINO

- Consigliere -

Oggetto

TRIBUTI ALTRI

Ud. 21/01/2015 - PU

Cau. 6593

R.G.N. 5051/2014

Rep.

F. N.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 5051-2014 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 11210661002 in persona del
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

MASSARI FILIPPO, COMUNE DI FERRARA;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 62/11/2013 della Commissione Tributaria
Regionale di BOLOGNA del 24.9.2012, depositata il 13/05/2013;

F. N.

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
21/01/2015 dal Consigliere Relatore Dott. GIUSEPPE
CARACCIOLO;

udito per la ricorrente l'Avvocato Giulio Bacosi che ha chiesto
l'accoglimento del ricorso.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Bacosi', located in the lower right quadrant of the page.

Svolgimento del processo

1. Gli atti del giudizio di legittimità.

E' stato notificato a Massari Filippo un ricorso dell'Agenzia delle Entrate per la cassazione della sentenza descritta in epigrafe che ha respinto l'appello del Comune di Ferrara (anch'esso parte sin dal primo grado di giudizio per esservi stato chiamato per ordine giudiziale), appello proposto contro la sentenza n.215/05/2011 della CTP di Ferrara che aveva, a sua volta, integralmente accolto il ricorso proposto dalla parte contribuente avverso avviso di riclassamento di più unità immobiliari urbane, recante modifica delle classi e conseguente aumento della rendita catastale, adottato dall'allora Agenzia del Territorio su richiesta dell'anzidetta amministrazione comunale, a mente dell'art.1 comma 335 della legge n.311/2004.

La parte contribuente non si è difesa.

La controversia è stata discussa alla pubblica udienza del 21.1.2015.

2. La motivazione della sentenza impugnata.

La CTR dell'Emilia Romagna -dopo avere dato atto che l'avviso era stato adottato in applicazione dell'art.1 comma 335 della legge n.311/2004 e che la CTP di Ferrara aveva ritenuto di annullare detto avviso per difetto di motivazione e specifico dettaglio in ordine alle miglorie realizzate nella microzona di insidenza degli immobili (rispetto al contesto esistente al momento del classamento originario) e per difetto di specificazione dello scostamento tra le medie dei valori catastali "degli immobili rivalutati" e le medie di detti valori rilevate nelle altre microzone circostanti, oltre al rilievo della incompetenza del Comune ad effettuare la richiesta di impulso della procedura, di cui doveva considerarsi competente il Consiglio Comunale- ha motivato la decisione nel senso di ritenere corretto il giudizio circa il difetto di motivazione (non sanabile con le produzioni documentali fatte in giudizio), atteso che il riferimento contenuto nel provvedimento ad un "nuovo contesto urbano e socio economico", del tutto diverso da quello originario esistente all'epoca del precedente classamento, risultava carente di "concreta specificazione degli elementi fattuali che hanno concorso a renderlo tale", restando generiche le indicazioni dei "numerosi e significativi interventi pubblici recentemente effettuati per la riqualificazione della viabilità interna e dell'arredo urbano". Il difetto di specificità, in una con il "mancato accertamento dei corrispondenti differenti valori" aveva impedito alla parte contribuente di apprestare una adeguata difesa. Di poi, il riferimento contenuto nel provvedimento ai "numerosi interventi da parte di privati per la ristrutturazione di edifici" (dove l'evoluzione della microzona in considerazione ad "area di elevata qualità urbana ed edilizia") aveva determinato commistione dell'ipotesi regolata dalla norma dianzi richiamata a quella invece prevista dal comma 336 dell'art.1 della legge n.311/2004 , così generando nel destinatario del provvedimento "confusione ed incertezza circa l'effettiva ragione del



riclassamento". Infondato e da non condividersi, invece, il rilievo fatto dai primi giudici della incompetenza degli organi comunali che avevano dato impulso alla procedura, dovendosi individuare nei funzionari degli uffici tributari comunali i soggetti debitamente competenti a dare impulso alla procedura di aggiornamento del classamento.

3. Il ricorso per cassazione

Il ricorso per cassazione è sostenuto con unico motivo e si conclude - previa indicazione del valore indeterminabile della lite- con la richiesta che sia cassata la sentenza impugnata, con ogni consequenziale pronuncia anche in ordine alle spese di lite.

Motivi della decisione

4. Il motivo d'impugnazione.

Con un complesso motivo di impugnazione (apparentemente formulato in due distinte censure, la prima delle quali consiste nel puro assunto che il provvedimento impugnato non si è conformato a precedenti specifici della Corte Suprema ma ha analizzato una fattispecie non già regolata dal giudice di legittimità, e perciò motivo di impugnazione concretamente centrato sulla "violazione della legge 7 agosto n.241 e della legge 27 luglio 2000 n.212, in relazione all'art.1 comma 335 della legge 30 dicembre 2004 n.311") la parte ricorrente -dopo avere richiamato l'articolato quadro normativo sottostante alla disciplina per la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari site in microzone comunali dettata dall'art.1 comma 335 ora menzionato e dopo avere tratteggiato il processo di revisione del classamento realizzatosi a proposito della microzona 1 del comune di Ferrara, sul presupposto che quest'ultima fosse caratterizzata da uno scostamento pari al 51,63% dal rapporto tra valore medio di mercato e valore medio catastale degli immobili riscontrato nell'insieme delle microzone comunali- si duole del fatto che la CTR abbia ritenuto insufficientemente motivato l'atto di accertamento catastale per due distinti ordini di ragioni, e cioè per la mancanza di specificità circa gli interventi pubblici effettuati e per il mancato accertamento dei corrispondenti differenti valori.

Sotto il primo profilo, l'avviso di accertamento catastale aveva richiamato l'atto a contenuto generale -debitamente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale- con cui si era provveduto da parte dell'Agenzia del Territorio all'attivazione del procedimento di revisione parziale e riprodotto le ragioni che detto atto sostenevano, ragioni consistenti negli intervenuti significativi miglioramenti del contesto urbano dell'ambito di riferimento territoriale (microzona) idonei a rendere coerente l'operato aumento di classe (in tre casi dalla 3^a alla 4^a ed in un caso dalla 1^a alla 3^a), così soddisfacendo alle istruzioni catastali che (in attuazione del RDL n.652/1939)

Floris

disciplinano operativamente l'assegnazione della categoria e della classe, e cioè quelle emanate dalla Direzione generale del Catasto il 24.5.1942.

Secondo dette istruzioni, ai fini della assegnazione della classe si avrà riguardo "...principalmente a tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliari e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria". Ciò evidenzia che la classe è l'elemento che esprime, ai fini della redditività, le caratteristiche estrinseche (ubicazione, qualità del contesto urbano, ecc...) dell'unità immobiliare, consentendone la differenziazione del livello di redditività rispetto ad immobili connotati da un "differente mercato di riferimento". Perciò, ai predetti fini doveva considerarsi rilevante solo il fatto che il cambiamento del tessuto urbano avesse determinato una consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare "superiore rispetto a quella riscontrata nelle altre microzone", fatto non riconducibile a specifici interventi pubblici ma a fattori che, nel contesto locale, "assurgono a livello di fatti notori o massime di esperienza".

Appariva perciò erroneo l'assunto della CTR secondo cui nel provvedimento di riclassamento si trovavano frammiste "entrambe le ipotesi previste nei distinti commi 335 e 336, creando così nel destinatario dell'atto confusione ed incertezza"

Sotto il secondo profilo, occorre considerare che con l'istituto di cui al comma 335 si era creato uno strumento "per la revisione massiva dei classamenti al fine di rimuovere significative sperequazioni rinvenibili nell'ambito delle relative microzone, prodotte negli anni per il divario creato dalla staticità del sistema catastale e la dinamicità del mercato immobiliare". Ravvisati i presupposti di detta sperequazione all'interno del comune di Ferrara, l'Agenzia aveva disposto l'attivazione del processo revisionale con la determina del 30.11.2005, sicché i classamenti delle unità immobiliari situate nelle microzone anomale erano stati aggiornati con apposito avviso. La causale del riclassamento non risiedeva quindi nella specifica menzione dei rapporti tra valori medi e dei relativi scostamenti perché, a questi fini, risultava sufficiente il richiamo degli accertamenti generali contenuti nel provvedimento direttoriale di attivazione del procedimento con cui erano stati risistemati i "parametri relativi alla microzona in cui si colloca l'unità immobiliare".

Il motivo appare infondato e da disattendersi.

Conviene principiare -a tale proposito- evidenziando che la stessa parte ricorrente ha puntualizzato alcuni pacifici presupposti di fatto, da rievocarsi qui nel loro sviluppo diacronico: e cioè che nel territorio di Ferrara è stata eseguita tempestivamente (con delibera consiliare n.139 di data 28.4.1999, secondo quanto riferisce la stessa parte ricorrente) l'attività di "microzonizzazione" delineata dal DPR n.138 del 23 marzo 1998 (in esecuzione dei commi 154 e 155 della legge n.662/1996 recante norme per la revisione generale degli estimi catastali delle unità immobiliari), attività che, nell'intento del legislatore dell'epoca era finalizzata alla "individuazione delle tariffe

d'estimo di reddito facendo riferimento, al fine di determinare la redditività media ordinariamente ritraibile dalla unità immobiliare, ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare con esclusione di regimi legali di determinazione dei canoni" ed alla "attribuzione della rendita catastale alle unità appartenenti alle varie categorie ordinarie con criteri che tengono conto dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unità è sita" (comma 154) con conseguente "decorrenza dell'applicazione dei nuovi estimi catastali" da data "in ogni caso anteriore al 1 gennaio dell'anno successivo a quello dell'adozione dei regolamenti" attuativi delle predette finalità.

Nell'intento del legislatore, la ripartizione della zona censuaria in microzone avrebbe realizzato l'effetto di tenere conto -ai fini nell'identificazione delle tariffe d'estimo da attribuirsi a ciascun immobile urbano a destinazione ordinaria situato nelle microzone delimitate all'interno del territorio del comune- degli "ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari" (siccome recita l'art.2 del DPR menzionato nell'ottica della definizione del concetto di microzona)", con conseguente "revisione delle tariffe d'estimo attualmente vigenti, facendo riferimento ai valori ed ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare, con esclusione dei regimi locativi disciplinati per legge" e con conseguente determinazione delle stesse "per ogni zona censuaria, categoria e classe, della rendita catastale per unità di superficie", in ragione di valori reddituali unitari (riferiti all'epoca censuaria (1996-1997) determinati sulla base "dei canoni annui ordinariamente ritraibili, con riferimento ai dati di mercato delle locazioni" nonché sulla base "dei valori di mercato degli immobili, determinandone la redditività attraverso l'applicazione dei saggi di rendimento ordinariamente rilevabili nel mercato edilizio locale per unità immobiliari analoghe" (siccome recita l'art.5 del detto DPR, non senza il costante richiamo al regolamento per la formazione del catasto approvato con DPR n.1142/1949).

Con la menzionata delibera consiliare, l'Amministrazione comunale di Ferrara ebbe effettivamente a determinare i valori di mercato minimi (£/mq: 2.000.000), massimi (£/mq 3.400.000) e medi (£/mq. 2.700.000) da attribuirsi all'unità di misura per gli immobili siti all'interno della microzona 1, qui considerata, ai fini della determinazione della redditività di ciascun immobile, ma il procedimento finalizzato alla revisione generale del classamento non ebbe seguito nel suo complesso e pertanto l'attività espletata dall'Amministrazione comunale ferrarese, come da tante altre amministrazioni comunali, non ha realizzato gli effetti divisati.

Attesa la mancata attuazione della attività di "revisione generale degli estimi" prevista dall'anzidetta legge n.662/1996 l'Amministrazione comunale di Ferrara intese avvalersi (con nota del 4.4.2005 destinata all'Agenzia del Territorio) del procedimento di revisione parziale del classamento delle unità immobiliari private site nella menzionata microzona 1, sulla premessa che quest'ultima fosse

caratterizzata da uno scostamento pari al 51,63% dal rapporto tra valore medio di mercato e valore medio catastale degli immobili riscontrato nell'insieme delle microzone comunali (rapporto superiore a quello minimo del 35% definito dal provvedimento 16.2.2005 dell'Agenzia del Territorio, in applicazione del comma 339 dell'art.1 della legge n.311/2004), e perciò ritenendo di poter ottenere, in applicazione dell'art.1 comma 335 della legge n.311/2004 "la revisione massiva dei classamenti degli immobili di proprietà privata siti nell'anzidetta microzona", onde rimuovere le significative sperequazioni esistenti nell'ambito delle microzone riconducibili a variazioni del contesto urbano verificatesi nel tempo.

Con coerente Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio di data 30.11.2005 è stato attivato detto procedimento di revisione del classamento e delle rendite delle unità immobiliari di proprietà privata nella microzona qui in considerazione, con conseguente notifica dei provvedimenti di riclassamento "individuale" a ciascun proprietario degli immobili oggetto dell'attività di revisione, tra i quali anche quelli destinati alla contribuente della cui impugnazione qui si tratta.

Ciò posto, conviene ripetere qui di seguito il tenore del comma 335 più volte menzionato: *"La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, e' richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato e' aggiornato secondo le modalita' stabilite con il provvedimento di cui al comma 339. L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima"*.

Orbene, non è chi non veda –alla luce della piana dizione della norma di legge ora citata- che il predetto procedimento di "revisione parziale del classamento" (non essendo diversamente disciplinato se non in relazione al suo presupposto fattuale, e cioè l'esistenza di uno scostamento significativo, cioè almeno superiore al livello minimo predeterminato, del rapporto tra i menzionati valori medi nella zona considerata e nell'insieme delle microzone comunali) non può che essere disciplinato da regole conformi a quelle dettate ai fini della "revisione del classamento" da parte dell'art.9 del DPR n.138/1988, onde ne sia assicurata la sottrazione alla piena discrezionalità di applicazione da parte della competente amministrazione pubblica, cui non può essere demandata la identificazione e la selezione degli elementi di giudizio che incidono direttamente sui presupposti impositivi, ma semmai l'applicazione degli elementi di giudizio medesimi, una volta che siano già espressamente identificati dalla legge.

In difetto di ciò si verificherebbe manifesta violazione del combinato disposto degli art.23 e 53 della Carta Costituzione (che impongono la regolazione per legge dei fattori che incidono sul sistema di concreta attuazione del principio del prelievo fiscale in proporzione alla capacità contributiva individuale) nonché dell'espressa previsione del menzionato comma 154 lett. e) dell'art.3 della legge 662/1996 a mezzo del quale il legislatore ha inteso imporre che ai fini della "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", alla qual cosa non può darsi attuazione se non nel medesimo contesto cronologico, essendo contraria alla razionalità (prima ancora che al diritto positivo) la considerazione in momenti cronologicamente disparati dell'uno e dell'altro fattore, siccome tutti incidono comparativamente e complessivamente alla qualificazione dell'unità immobiliare.

Proprio per il rispetto della ora menzionata previsione generale, il ridetto art. 9 -dopo avere identificato gli indici sulla cui base i competenti uffici del dipartimento del territorio procedono alla revisione del classamento- prescrive che "ai fini della concreta attribuzione del classamento gli uffici:

- a) identificano ... il livello delle qualità urbane ed ambientali di ciascuna microzona;
- b) definiscono per ciascuna categoria a destinazione ordinaria le classi pertinenti a ciascuna microzona...
- c) attribuiscono a ciascuna unità immobiliare la categoria, sulla base della definizione di cui all'art.8 comma 2 e la classe, in coerenza con quelle individuate per la specifica microzona alla lettera b) e tenuto conto dei caratteri edilizi e dell'intorno, emergenti dagli atti descrittivi e censuari dell'attuale classamento".

Tutto ciò, sul presupposto che il precedente art.8 comma 2 (per quello che qui interessa) prevede che "la classe ... dipende dalla qualità urbana ed ambientale della microzona in cui l'unità stessa è ubicata nonché dalle caratteristiche edilizie dell'unità medesima e del fabbricato che la comprende. Per qualità urbana si intende il livello delle infrastrutture e dei servizi; per qualità ambientale si intende il livello di pregio o di degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici ancorché determinati dall'attività umana....Nelle procedure valutative di cui al comma 4, la qualità urbana ed ambientale e le caratteristiche edilizie sono espresse attraverso il fattore posizionale ed il fattore edilizio" (i successivi commi 6 e 7 specificano e dettagliano i criteri per le valutazioni che precedono)...."I fattori posizionali ed edilizio, espressi in appropriate scale di misura, concorrono alla identificazione del parametro globale d'apprezzamento del livello reddituale per metro quadro della superficie catastale dell'unità immobiliare".

Traendo le fila dalla combinazione dei dati normativi fin qui menzionati, torna senz'altro che la procedura contemplata dal comma 335 più volte menzionato non può sottrarsi all'applicazione della combinata valutazione dei menzionati parametri, imposta dalla legge ai fini dell'attribuzione all'immobile della corretta classe di qualificazione, dovendosi quindi considerare lo scostamento tra le medie dei valori riscontrati nella microzona di riferimento un mero presupposto integrante condizione per l'adozione della procedura di revisione (limitata all'ambito sub-urbano considerato, e perciò "parziale") da esplicarsi secondo le vigenti discipline di legge per le fattispecie ordinarie.

Non può quindi concordarsi con l'assunto di parte ricorrente secondo il quale siffatta attività di "riclassamento parziale" è finalizzata alla "revisione massiva" della qualificazione dell'intero comparto edilizio compreso nella microzona, sicchè poi l'unico requisito richiesto e da accertarsi ai fini del mutamento massivo del livello di classe del complesso delle unità immobiliari racchiuse nel perimetro della microzona vada identificato nel menzionato scostamento del rapporto tra i valori medi. L'attività di classamento -per contro- è e resta (anche in questa procedura connotata da evidente straordinarietà e contingenza applicativa, nella prospettiva della più generale riforma del catasto) una procedura "individuale" e che non può non essere effettuata con la specifica considerazione, combinata, dei fattori posizionali ed edilizio pertinenti a ciascuna unità immobiliare, unico criterio che -attesa la chiara scelta normativa dianzi indicata- consente di identificare il "parametro globale di apprezzamento" dell'unità immobiliare medesima. In questa prospettiva, l'alterazione dei rapporti tra i valori medi riscontrati tra una microzona e l'insieme delle microzone cittadine altro non costituisce se non il sintomo dell'esistenza di un diffuso fenomeno di incoerenza tra i valori di mercato effettivi ed i valori catastalmente assegnati, fenomeno che peraltro impone un riscontro individualizzato delle concreta esistenza e consistenza di siffatta incoerenza, onde evitare che la rilevazione "statistica" del fenomeno dia luogo a quelle conseguenze sperequate che si verificano ogni volta in cui non si riesce a tradurre il dato "medio" in una specifica enucleazione degli individui casi che lo determinano e si finisce per tradurre le medie in effetti di carattere generalizzato ai soli fini di realizzare una indeterminata "perequazione".

D'altronde (per chiarire l'intentio legislatoris mediante il riferimento ad una differente fattispecie normativa contenuta nel medesimo provvedimento di legge e perciò idonea più di altre ad evidenziare la ratio sottesa), nessuno dubita del fatto che nella procedura prevista e regolata dal successivo comma 336 anche il presupposto della "sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie", insieme al mancato ottemperamento alla richiesta dell'Amministrazione comunale entro i novanta giorni dalla notificazione dell'apposita richiesta di aggiornamento, costituisca una mera condizione ai fini dell'applicazione dell'ordinaria procedura di "iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato" ovvero della ordinaria procedura di "verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate", con conseguente "notifica delle risultanze del classamento e

la relativa rendita", così che non si può in alcun modo supporre che l'esistenza di una apposita disposizione in proposito consenta alcuna deroga alle vigenti norme sostanziali e procedurali. E ciò, per quanto non vi sia dubbio che anche siffatta previsione è connotata da evidente straordinarietà e contingenza applicativa, nella prospettiva della più generale riforma del catasto, e per quanto anche la procedura ora in esame nasca dall'impulso dell'ente locale, per regola riferito alle molteplici situazioni di fatto che quest'ultimo segnala all'esito delle proprie indagini, così che ne potrebbe essere invocata la funzione di strumento di "revisione massiva".

Accogliendosi l'opposta tesi, l'attività di classamento nelle fattispecie di revisione giustificate dall'esistenza dei presupposti del comma 335, finirebbe per ridursi all'indiscriminato elevamento del livello di classe degli immobili ordinari contenuti nel perimetro della microzona in ragione delle pure e semplici risultanze dei rapporti tra i valori medi di microzona (tralasciando qui il fatto che lo scostamento tra questi ultimi potrebbe essersi verificato, anzichè per effetto di un incremento del rapporto relativo alla microzona presa in specifico riferimento, per effetto di un decremento del rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, ovvero di un combinato effetto di entrambi i fenomeni, ciò che impedirebbe di comprendere se ne risulti un qualche incremento in valori assoluti a riguardo degli immobili contenuti nel perimetro microzonale in riferimento), senza considerazione alcuna dei caratteri edilizi dell'unità immobiliare, i quali non possono non essere tenuti in peculiare attenzione ogni volta che si procede alla nuova qualificazione catastale: è la stessa parte ricorrente che rammenta -correttamente, a questo proposito- che il classamento "è un'operazione di natura tecnico-estimale che consiste nell'assegnare all'immobile la categoria e la classe pertinenti...in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, in quanto influenti sul reddito". Ed infatti l'art.61 del DPR n.1142 del 1949 del tutto appropriatamente recita nel senso che:"Il classamento consiste nel riscontrare sopraluogo per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe".

Del tutto diverso -ovviamente- sarebbe stato il procedimento da adottarsi ove fosse stata ritenuta necessaria una modifica del quadro di qualificazione e classificazione proprio in ragione delle riscontrate peculiari stabili trasformazioni del tessuto urbano di una sola delle microzone cittadine (in rispetto alla sostanziale stasi evolutiva delle altre), procedimento che trova espressa regolamentazione nell'art.4 del DPR n.138/1998 (appunto intitolato alla "revisione dei quadri di qualificazione e classificazione") il quale consente di tenere conto in termini assoluti delle "intervenute variazioni socioeconomiche ambientali ed urbanistiche di carattere permanente nella zona censuaria", ovvero nell'art.2 comma 5 il quale consente di tenere conto delle significative variazioni nel tessuto edilizio-urbanistico, ovvero

Flabio

nella dotazione di servizi ed infrastrutture, ove si ritenga necessaria una "nuova delimitazione delle microzone".

- Una siffatta conclusione non tradisce la finalità dello strumento normativo
- peculiarmente previsto (in alcune pronunce di merito si è parlato di carattere "standardizzato e generalizzato del riclassamento per microzone") poiché il proprium di siffatta procedura non è affatto quello di costituire surrogazione delle ordinarie procedure di classamento ogni volta che si prospetti l'esistenza di uno squilibrio riferibile ad un determinato territorio, ma è appunto quello di accendere uno specifico riflettore sull'esistenza di fenomeni anomali -topograficamente delimitati- che inducono l'Amministrazione del Territorio, che non ne sarebbe edotta senza impulso dell'ente locale, ad adottare procedure generalizzate di monitoraggio ed intervento, senza che ciò possa costituire deroga al principio della necessaria individualità del procedimento di classamento delle singole unità immobiliari.

Né sarebbe prospettabile, se non in un'ottica inedita fin qui non tradotta in espressa previsione di legge, che la sola modalità di emersione -ai fini di siffatta procedura di riclassamento- di tutte le caratteristiche in concreto del singolo immobile, sia rimessa alla facoltà di impugnazione giudiziale del provvedimento, non tanto per l'evidente impraticabilità dell'assunto (che finirebbe per trasformare in organi di amministrazione attiva gli uffici giudiziari) quanto per la sua evidente contraddittorietà: ove si assuma come presupposto esclusivo dei provvedimenti di riclassamento il semplice fatto dello "scostamento anomalo" tra i rapporti di valore nelle microzone, neppure l'impugnazione giudiziale varrebbe a consentire il recupero della rilevanza della condizione individuale dell'unità immobiliare, non spettando certamente all'organo giudiziale l'integrazione "ab extrinseco" della fattispecie procedimentale normativamente fissata.

Tutto ciò argomentato a proposito del significato da attribuirsi alla disciplina qui in considerazione, e poiché la parte ricorrente si duole del complessivo giudizio di inidonea motivazione raggiunto dal giudice del merito in riferimento al provvedimento qui oggetto di impugnazione (che la stessa parte ricorrente ha trascritto in atto, nelle parti significative, in ossequio al canone di autosufficienza del ricorso per cassazione) occorre dare analitico conto delle ragioni per le quali -sulla scorta della ricostruzione del quadro normativo fin qui elaborata- la predetta censura appare complessivamente inaccoglibile.

Ed invero, il giudice del merito ha sostanzialmente inteso evidenziare che la semplice indicazione nella parte motiva del provvedimento dell'accertata evoluzione del contesto urbano e socio-economico della microzona alla quale la procedura di revisione parziale si riferisce non costituisce motivazione del provvedimento idoneamente conforme alle previsioni normative che lo reggono non solo per la non analitica esplicitazione degli elementi concreti su cui detto giudizio si fonda, ma anche per la inidoneità di detto giudizio a dare conto di come la semplice evoluzione

Scudo

del fattore posizionale sia stata ritenuta utile ai fini dell'attribuzione a ciascuna singola unità immobiliare di un nuovo apprezzamento globale del livello reddituale, tramite l'assegnazione di una classe di qualificazione più elevata, così essendosi impedito "al privato cittadino destinatario dell'atto di apprestare una adeguata difesa".

Benevero, l'art.7 della L. n. 212 del 2000, art. 7 prescrive che negli atti dell'amministrazione finanziaria vengano indicati "i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione" e anche alla luce del predetto principio il provvedimento di riclassificazione a seguito di "revisione parziale del classamento" deve essere motivato in termini che esplicitino in maniera intellegibile le specifiche giustificazioni della riclassificazione concretamente operate, regola questa che non si concilia (specie in ipotesi in cui l'Amministrazione intenda modificare le risultanze di un pregresso atto di classamento già definitivo) con una modalità di redazione del tessuto motivazionale del provvedimento in termini tali che esso si risolva in un insieme di espressioni generiche, adattabili a qualsivoglia situazione di fatto e di diritto, mediante le quali l'ufficio sembra far coincidere la motivazione del provvedimento con la fonte normativa che ne consente l'emanazione.

In coerenza con l'anzidetta conclusione, anche Cass.sez. V Sent. n. 697 del 20 gennaio 2015 (alla stregua di numerose altre in corso di pubblicazione e della pregressa Cass. sez. V Sent. n. 24247 del 31 ottobre 2014) ha ritenuto che l'Amministrazione, nell'indicare la "causa petendi" giustificativa dell'accertamento in riclassamento di un immobile già munito di rendita -che è diversa per la procedura normativamente previste ai sensi del comma n.335 dell'art.1 della legge n.311/2004 rispetto a quella prevista dal successivo comma 336- non può limitarsi ad enunciare un dispositivo, ma deve anche indicare le concrete ragioni che giustificano e sorreggono il dispositivo stesso, onde, delimitare l'oggetto del possibile contenzioso, in cui all'Amministrazione è inibito addurre ragioni diverse, rispetto a quelle enunciate, e deve perciò non solo fare specifica menzione dei rapporti e del relativo scostamento che la giustificano ma anche dell'avvenuto accertamento del mutamento del valore degli immobili presenti nella microzona (attraverso le procedure di cui al comma 339, elaborate con Determinazione dell'Agenzia 16 febbraio 2005), non potendosi a tal fine ritenere sufficiente "la mera evoluzione del mercato immobiliare, nè la mera richiesta del Comune".

E' diffuso poi l'orientamento giurisprudenziale secondo cui la conoscenza dei rilevanti presupposti di fatto che hanno concretamente giustificato l'adozione del provvedimento di classamento è imprescindibile ai fini di consentire al contribuente di valutare l'opportunità di impugnare l'atto impositivo e, in tal caso, di specificare, come richiesto dal D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 18, i motivi di doglianza. Il contribuente deve avere contezza delle ragioni dell'Amministrazione, deve essere messo in grado di valutare l'opportunità di fare o meno acquiescenza al

provvedimento, e, in caso di ricorso, di approntare le proprie difese con piena consapevolezza, nonché per impedire all'Amministrazione, nel quadro di un rapporto di leale collaborazione, di addurre in un eventuale successivo contenzioso ragioni diverse rispetto a quelle enunciate.

Non può infine tacersi del fatto che nella specie qui in causa il giudice del merito ha anche correttamente dato conto (ai fini di ritenere pregiudicato il diritto del contribuente ad una chiara consapevolezza delle ragioni univoche della determinazione dell'Amministrazione) della contraddittorietà della motivazione del provvedimento di riclassamento, nella parte in cui appaiono contempo frammischiate ragioni che si riferiscono alla fattispecie normativa prevista dal comma 335 e ragioni che si riferiscono invece alla fattispecie normativa prevista dal comma 336 menzionati più volte.

Ed infatti, essendosi evidenziato nel provvedimento che i classamenti originari sono stati nel tempo affiancati da quelli delle unità immobiliari ristrutturate o di nuova edificazione (così determinandosi "disomogeneità" fra le unità immobiliari esistenti all'interno della microzona) e che ai fini di porre rimedio a dette incongruità l'Ufficio provinciale è intervenuto sulle classi delle unità immobiliari "attraverso il raffronto con unità immobiliari similari assunte a riferimento, fermo restando il quadro tariffario vigente", si è così fatto concreto riferimento anche ai presupposti normativi della distinta ipotesi di riclassamento prevista dal comma 58 dell'art. 3 della legge n. 662 del 1996 (manifesta incongruenza tra il precedente classamento dell'unità immobiliare ed il classamento di fabbricati similari aventi caratteristiche analoghe) senza peraltro che il provvedimento rechi la specifica individuazione di tali fabbricati, dei loro classamenti e delle caratteristiche analoghe che li renderebbero similari all'unità immobiliare oggetto di riclassamento (sull'imprescindibilità di tale onere si vedano: Cass. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 10489 del 06/05/2013 Cass. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 16643 del 03/07/2013, Cass. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 19820 del 13/11/2012)

Anche per questa ulteriore ragione, degna di autonoma considerazione, il collegio reputa che la sentenza qui impugnata non meriti cassazione e che il ricorso debba essere conclusivamente respinto.

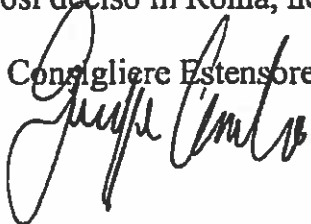
Le spese di lite non necessitano di regolazione.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso. Nulla per le spese.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 21 gennaio 2015

Il Consigliere Estensore



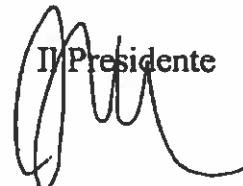
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

31 MAR. 2015



Il Funzionario Giudicante
Giuseppe G. G. G.

Il Presidente



Il Funzionario Giudicante
Giuseppe G. G. G.