



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA **PROVINCIALE**

DI **ROMA**

SEZIONE **61**

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | MICHELOZZI | MASSIMO | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | ROSI | ELISABETTA | Relatore |
| <input type="checkbox"/> | TOMASELLI | MARIA PAOLA | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 3638/14
depositato il 13/02/2014

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 2013RM0832469 ESTIMI CATAST.
contro: AGENZIA TERRITORIO UFFICIO ROMA

proposto dal ricorrente:

MASCOLO MASSIMO
VIA DELLE TERME DECIANE 8 00153 ROMA RM

difeso da:

DEL BUFALO MARIA LUISA
VIA CRESCENZIO 58 00193 ROMA RM

- sul ricorso n. 3639/14
depositato il 13/02/2014

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 2013RM0832468 ESTIMI CATAST.
contro: AGENZIA TERRITORIO UFFICIO ROMA

proposto dal ricorrente:

DEL BUFALO MARIA LUISA
VIA CRESCENZIO 58 00193 ROMA RM

- sul ricorso n. 3640/14
depositato il 13/02/2014

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 2013RM0765951 ESTIMI CATAST. 2013
contro: AGENZIA TERRITORIO UFFICIO ROMA

SEZIONE

N° 61

REG.GENERALE

N° 3638/14 (riunificato)

UDIENZA DEL

06/07/2015

ore 09:30

SENTENZA

N°

15525/61/15

PRONUNCIATA IL:

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

- 8 LUG. 2015

Il Segretario



(segue)

proposto dal ricorrente:

BRUNELLI SIMONETTA
VIA DELLE TERME DECIANE 8 00153 ROMA RM

difeso da:

DEL BUFALO MARIA LUISA
VIA CRESCENZIO 58 00193 ROMA RM

SEZIONE

N° 61

REG.GENERALE

N° 3638/14 (riunificato)

UDIENZA DEL

06/07/2015

ore 09:30

RITENUTO

1. Con separati ricorsi, Mascolo Massimo ha impugnato l'avviso di accertamento n.2013RM0832469, Del Bufalo Maria Luisa ha impugnato l'avviso di accertamento n.2013RM0832468 e Brunelli Simonetta ha impugnato l'avviso di accertamento n.2013RM0765951, tutti emessi dall'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Roma, con i quali è stato rideterminato il classamento, attribuendo di conseguenza una nuova rendita catastale, degli immobili di rispettiva proprietà, siti tutti in Roma, via dell'Ara di Conso n. 4 - via delle Terme Deciane n. 8, (piano 1, interno n. 2 per Del Bufalo e Mascolo, comproprietari e piano 3, interno n. 4 per Brunelli), modificandone la categoria (da A/7 ad A/1) e la classe (da 4 a 3), ritenendo che gli immobili in oggetto presentino caratteristiche tali da essere riconducibili alla qualificazione di "abitazione di tipo signorile".

2. Ciascun ricorrente ha chiesto l'annullamento dell'accertamento per i seguenti motivi: 1) mancanza di motivazione, in quanto nella voce motivazione, l'avviso ricopia solo il quadro normativo della materia senza indicazione di elementi specifici e concreti che consentano l'instaurazione di un contraddittorio; inoltre l'onere probatorio grava sull'Ufficio impositore, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità; 2) Contraddittorietà, in quanto non risulta comprensibile il mutamento di classificazione, in assenza di variazione di consistenza e caratteristiche tipologiche, distributive ed impiantistiche originarie, posto che l'immobile non ha valore architettonico, né aree comuni o destinate a giardino condominiale, né posizione panoramica o rifiniture di pregio, né particolare dotazione impiantistica, come da perizia che viene allegata con relativa documentazione fotografica; tra l'altro per edifici analoghi esistenti in zona, la situazione catastale non è stata modificata.

2. L'Agenzia del territorio di Roma in data 14 luglio 2014 si è costituita in giudizio, presentando controdeduzioni nel merito, ulteriormente ribadite nelle memorie depositate il 20 ottobre 2014, con le quali si insiste nella correttezza dell'atto, che concerne la microzona 2, "Aventino", il quale è stato adottato nell'ambito della ricognizione operata dal Comune di Roma ai sensi dell'art. 1 comma 335 della legge n. 311 del 2004, nel

rispetto delle metodologie del provvedimento del 16 febbraio 2005, pubblicato nella G.u. n. 40 del 18/2/2005.

3. Con successivi depositi di documentazione e memorie illustrative i ricorrenti, hanno insistito nei motivi di ricorso, soprattutto nella carenza di motivazione, sottolineando come nessun intervento di riqualificazione sia stato effettuato nella zona ove è situato l'immobile oggetto del riclassamento, riqualificazione che impropriamente l'Agenzia delle entrate vorrebbe far ritenere quale fatto notorio. All'uopo i ricorrenti hanno depositato una seconda perizia che mette in comparazione altri immobili siti nei pressi dello stabile oggetto di riclassamento, evidenziando come quelli classificati di lusso presentino caratteristiche ben diverse di quello di proprietà di ricorrenti e come invece altri immobili della stessa zona, più simili a quello dei ricorrenti, non siano stati riclassificati.

4. Atteso che le controversie hanno ad oggetto appartamenti situati nel medesimo stabile, per ragioni di economia processuale, all'odierna udienza è stata disposta la riunione per connessione oggettiva dei fascicoli n. 3639/14 (ric. Del Bufalo) e 3640/14 (ric. Brunelli), al ricorso n. 3638 (ric. Mascolo) di più antica iscrizione.

CONSIDERATO

1. Va premesso che la giurisprudenza della Corte di cassazione è pacifica nel ritenere che quando si procede all'attribuzione di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare, l'Agenzia del Territorio deve specificare, pena l'invalidità dell'atto, se tale mutato classamento è dovuto a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare in questione oppure ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui si trova l'unità immobiliare, indicando in tal caso il dettaglio delle trasformazioni edilizie intervenute (Cass. 4.2.2014, n. 2386; Cass. n. 2357/2014; Cass. 13.6.2012, n. 9629; Cass. 25.2.2009, n. 4507). In particolare, nella sentenza n. 2386 del 2014 cit., la Suprema Corte ha accolto il ricorso di un contribuente in fattispecie esattamente sovrapponibile, affermando il seguente principio di diritto: "Quando procede all'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia del Territorio deve specificare se tale mutato classamento è dovuto a trasformazioni

specifiche subite dalla unità immobiliare in questione; oppure ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona, in cui si colloca l'unità immobiliare. Nel primo caso, l'Agenzia deve indicare le trasformazioni edilizie intervenute. Nel secondo caso, deve 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; rendendo così possibile la conoscenza dei presupposti del riclassamento da parte del contribuente".

2. Da ultimo, con la sentenza Sez.5-6, n. 4712 del 9/3/2015, il Supremo Collegio ha ribadito che "il procedimento di revisione parziale del classamento di cui all'art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, non essendo diversamente disciplinato se non in relazione al suo presupposto fattuale, e cioè l'esistenza di uno scostamento significativo del rapporto tra i valori medi della zona considerata e nell'insieme delle microzone comunali, resta soggetto alle medesime regole dettate ai fini della "revisione del classamento" dall'art. 9 del d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sì da sottrarne l'attuazione alla piena discrezionalità della competente Amministrazione pubblica. Ne consegue che anche la procedura prevista dal comma 335 cit., pur a fronte del relativo presupposto, non può sottrarsi all'applicazione dei parametri previsti, in via ordinaria, dall'art. 3, comma 154, lett. e) della legge 23 dicembre 1996, n. 662, il quale impone che si tenga 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 alla qualificazione della stessa". Infatti nella parte motiva di tale decisione, è stato chiarito che l'attività di classamento è e resta una procedura "individuale", che deve essere effettuata con la specifica considerazione, combinata, dei fattori posizionali ed edilizio pertinenti a ciascuna unità immobiliare, unico criterio che consente di identificare il "parametro globale di apprezzamento" dell'unità immobiliare medesima.

3. La Corte di Cassazione ha confermato l'obbligo per l'amministrazione finanziaria di emanare atti ove vengano indicati "i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione", per cui 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”.

4. Orbene, tali assunti, sviluppati nella funzione nomofilattica che il nostro sistema assegna alla Corte di Cassazione, impongono di disattendere i giudizi confermativi della legittimità di atti di accertamento analoghi, provenienti dal Comune di Roma, in base ad una riclassificazione in microzone ex art. 1 comma 335, della menzionata legge del 2004, giudizi emanati da altre Sezioni di Questa Commissione Tributaria Provinciale. Infatti non può darsi legittimità a quello che viene definito “un riclassamento standardizzato e generalizzato per tipologia e localizzazione degli immobili”, perché se è vero che lo stesso è espressamente previsto, ciò non toglie, come appunto hanno autorevolmente affermato i giudici di legittimità, che anche nei casi di revisione massiva della qualificazione dell'intero comparto edilizio, l'attività di classamento resta pur sempre “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”. Ad ogni modo, anche laddove si volesse pedissequamente seguire l'iter argomentativo svolto da alcune pronunce di altre Sezioni della Commissione Tributaria Provinciale di Roma (cfr. Sez. 23, n. 25319, ud. 19/11/2014), aderendo alla inversione dell'onere della prova in capo al proprietario dell'immobile, questa Commissione deve comunque rilevare che, nel caso di specie, con le perizie allegate agli atti - la seconda delle quali comparativa con altre unità immobiliari site nella medesima zona - i ricorrenti hanno fornito una prova evidente della assoluta irragionevolezza della scelta dell'Amministrazione finanziaria, “individualizzata” di procedere al riclassamento per i loro immobili, a fronte della scelta di mantenere il precedente classamento per immobili con caratteristiche tipologiche del tutto analoghe. Di conseguenza i loro ricorsi sarebbero comunque degni di accoglimento.

6

5. Questa Commissione Provinciale ritiene però necessario percorrere la via maestra della verifica dell'adempimento dell'obbligo motivazionale dell'atto di riclassamento impugnato e, a tale proposito, deve essere constatato che l'atto di accertamento si limita ad affermare, in via generale, l'incremento degli immobili siti nella microzona 2 Aventino, al richiamo generico alla necessaria perequazione delle rendite catastali, per poi concludere per l'inclusione degli immobili di proprietà dei ricorrenti nella categoria A/1- Abitazioni signorili, con una descrizione delle caratteristiche generali di tale categoria, ma senza nulla specificare in merito agli immobili oggetto dell'accertamento. Le valutazioni espresse dall'Ufficio non contengono quegli elementi individualizzanti indispensabili a far comprendere le ragioni della rideterminazione effettuata: ci si è limitati ad affermare di aver svolto l'accertamento in conformità alle disposizioni vigenti che regolano le operazioni dell'estimo catastale, ma nulla nel concreto è indicato circa i criteri utilizzati per effettuare le stime, le metodologie comparative utilizzate e l'organo tecnico che vi ha provveduto, nulla ancora è espresso a garanzia della conoscibilità del contribuente.

6. Questa Commissione valuta la motivazione degli atti impugnati totalmente insufficiente, e come tale inidonea, a supportare le ragioni della revisione di classamento, per cui tale richiamata motivazione risulta, nella sostanza, del tutto mancante, con conseguente nullità degli atti di accertamento.

Pertanto i ricorsi sono accolti e sussistono giuste ragioni, attesa la complessità giuridica delle questioni, per compensare le spese del giudizio tra le parti

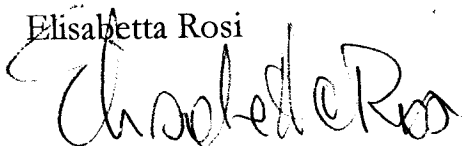
PQM

Accoglie i ricorsi ^{riuniti} spese compensate

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della sezione 61 della CTP, il 6 luglio 2015

Il Giudice Relatore

Elisabetta Rosi



Il Presidente

Massimo Michelozzi

