

Giurisprudenza - CORTE DI CASSAZIONE - Ordinanza 15 novembre 2024, n. 29497

Tributi - Avviso di accertamento - Estimo catastale - Rettifica classe e rendita immobile - Revisione parametri catastali microzona - Accoglimento

Rilevato che

1. La ricorrente impugnava l'avviso di accertamento mediante il quale l'Agenzia rettificava la classe e la rendita (categoria A2, classe 3, prima classe 2; rendita da 2.413,14 portata ad

€ 2.819,85) in relazione all'art. 1, comma 335, della l. 30 dicembre 2004, n. 311, di un immobile sito in R, via (...) (microzona 1 centro storico); la Commissione tributaria provinciale di Roma rigettava il ricorso e la Commissione tributaria regionale, con la sentenza in epigrafe indicata, rigettava l'appello della contribuente;

2. ricorre in cassazione la contribuente con cinque motivi di ricorso, integrati da successiva memoria;

3. resiste con controricorso l'Agenzia e chiede il rigetto del ricorso della contribuente.

Considerato che

1. Risultano fondati il secondo e il terzo motivo di ricorso che assorbono, logicamente, gli altri motivi.

Con il secondo ed il terzo motivo la ricorrente prospetta la violazione e falsa applicazione degli art. 1, comma 335, legge 30 dicembre 2004, art. 7, legge 27 luglio 2000, n. 212, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ.

Questa Corte di Cassazione ha costantemente ed innumerevoli volte ritenuto 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 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 rilassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, deve essere adeguatamente motivato in merito agli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare, in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le ragioni che ne giustificano l'emanazione.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza gravata che aveva annullato l'avviso di accertamento catastale di un immobile in quanto non era stato spiegato in che termini il mutato assetto dei valori medi di

mercato e catastale, nel contesto delle microzone comunali previamente individuate, aveva avuto una ricaduta sul singolo immobile e sulla classe e rendita catastale dello stesso)" (Sez. 5 -, Ordinanza n. 29988 del 19/11/2019, Rv. 655923 - 01; vedi anche Sez. 5 -, Ordinanza n. 31112 del 28/11/2019, Rv. 656285 - 01 e Sez. 5 -, Sentenza n. 25201 del 24/08/2022, Rv. 665498 - 01, e moltissime altre).

La sentenza impugnata, invece, ritiene non necessaria una motivazione specifica dell'avviso di accertamento, ritenendo legittimo l'accertamento catastale motivato con la sola indicazione della norma utilizzata dall'ufficio nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona ( "sia stata adottata per il solo fatto che l'immobile si trova inserito in una microzona di riferimento, piuttosto che in un'altra" ).

Manca un'analisi della motivazione dell'avviso di accertamento nei sensi indicati dalla giurisprudenza, ormai costante, di questa Corte di Cassazione, sopra richiamata; rilevante è inoltre quanto desumibile da C. Cost. n. 249/17.

L'accertamento si riferisce sempre a valutazioni generiche e non a caratteristiche del singolo immobile; conseguentemente lo stesso deve ritenersi carente di motivazione.

La sentenza deve, quindi, cassarsi senza rinvio in quanto non sono necessari ulteriori accertamenti di fatto, con la decisione nel merito di annullamento dell'atto impugnato.

Le spese possono compensarsi interamente, in considerazione del consolidamento della giurisprudenza della Corte di Cassazione, e della stessa legislazione in materia (anche a seguito dell' intervento della Corte Costituzionale), solo dopo la proposizione del ricorso.

P.Q.M.

Accoglie il secondo ed il terzo motivo del ricorso, assorbiti gli altri motivi.

Cassa la sentenza in relazione ai motivi accolti e, decidendo nel merito, annulla l'atto impugnato accogliendo l'originario ricorso della contribuente.

Spese dell'intero giudizio compensate.