

## Variazione di classamento catastale: condizioni di legittimità

24/03/2023 - Valerio Villoresi

Una recente pronuncia di merito ha chiarito che il classamento consiste, giuridicamente, nell'assegnazione alla categoria e alla classe appropriate in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare. L'utilizzo concreto dell'immobile risulta, invece, ininfluenza ai fini del classamento stesso (CGT 2° Lombardia 26 gennaio 2023 n. 300).

### Massima

Il classamento in materia catastale consiste, giuridicamente, nell'assegnazione alla categoria e alla classe appropriate in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da classare, e l'**utilizzo concreto dell'immobile** deve considerarsi ininfluenza ai fini del citato classamento.

### Il caso

Nel caso oggetto del contendere una contribuente Associazione religiosa con finalità educative ha acquistato, ristrutturato e fuso due appartamenti in zona centrale a Milano. La nuova unità immobiliare è stata realizzata con caratteristiche strutturali destinate ad ospitare una collettività di persone in conformità all'attività istituzionale esercitata. Con **dichiarazione DOCFA**, la contribuente Associazione a seguito di fusione con cambio di destinazione della due unità immobiliare di categoria A/2 proponeva il censimento in categoria B/1 – Cl. 2 – consistenza m3 1309 - Rendita € 2.095,74. Detto classamento veniva rettificato dall'Ufficio che accertava la diversa categoria catastale A/1 – Cl. 2 – Vani 23,5 - Rendita € 4.268,52. Com'è noto la **rendita catastale** è definita come il reddito ordinario potenzialmente ritraibile dall'unità immobiliare urbana, calcolato al netto delle **spese ordinarie di conservazione** e delle eventuali perdite, ed al lordo delle imposte (art. 2 D.Lgs. 514/48). Ad ogni unità immobiliare urbana viene quindi attribuita, sulla base delle caratteristiche e della destinazione: la categoria e la classe; la relativa rendita catastale, ottenuta moltiplicando la **tariffa d'estimo** per la consistenza (**gruppi catastali A, B e C**) oppure per **stima diretta** (gruppi catastali D ed E).

La Commissione Tributaria Provinciale di Milano (in richiamo a Cass. 11 febbraio 2021 n. 3580) ha accolto il ricorso della contribuente con la seguente motivazione: “La categoria catastale B/1, proposta dalla Ricorrente, è relativa a: “Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme”. L'Associazione “xxx”, ai sensi di statuto versato in atti esercita una serie di attività tra le quali la formazione della gioventù patrocinando la costituzione e il mantenimento di collegi universitari. È assolutamente palese che la nuova unità immobiliare, risultante dalla fusione di due preesistenti unità A/2, sia destinata, conformemente alle disposizioni statutarie a convitto”. L'Agenzia del Territorio proponeva appello alla Corte di Giustizia Tributaria di II° grado della Lombardia che con la sentenza in epigrafe ribaltava il verdetto riconoscendo la piena legittimità dell'operato dell'Ufficio.

### La questione

La problematica che sottende il caso in discussione si pone perché l'Agenzia ha ritenuto di non dover accogliere la classe, la categoria e la rendita proposta mediante notifica di un **avviso di accertamento** con cui ha corretto quanto oggetto di proposta. La CGT 2°, nonostante la Contribuente avesse perizia di parte corredata da planimetria e fotografie della nuova unità immobiliare per fornire un quadro dello status quo ante e post lavori di ristrutturazione la CGT 2° ha ritenuto “*risolvente, l'orientamento del giudice di legittimità in quanto risulta pacifico che giuridicamente il classamento in materia catastale consiste essenzialmente nell'assegnazione alla categoria e alla classe appropriate in funzione delle*

*caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da classare, e &lt;&lt;l'utilizzo concreto dell'immobile&gt;&gt; deve considerarsi ininfluenza ai fini del citato classamento”.*

Il Giudice d'appello ha riscontrato che il caso di specie riguardasse la **fusione** di due unità immobiliari A/2 con una semplice diversa distribuzione degli spazi interni, a seguito della quale, tra l'altro, i vani principali erano rimasti sostanzialmente gli stessi in numero e dimensioni e le modifiche apportate all'unità in questione sono consistite essenzialmente nell'aumento del numero complessivo dei servizi igienici e nell'eliminazione di una delle due cucine preesistenti. Dai documenti peritali depositati in atti dall'Istituto appellato il Giudice dell'appello ha riscontrato che la maggior parte delle camere aveva una superficie di ben 20 mq e era dotata di bagno privato. La dimensione minima dei vani stabilita per il Comune di Milano, nel caso delle unità immobiliari in categoria A/1, è pari a 10 mq e quindi addirittura la metà di quella della maggior parte delle camere di cui è composta l'unità in esame. Nella zona della quale si discuteva le unità immobiliari appartenenti alla categoria B/1 sono scarsamente diffuse e in particolare inesistenti sullo stesso foglio catastale 313, proprio perché dotate di caratteristiche non comuni e certamente non paragonabili a quelle degli ordinari edifici a destinazione abitativa.

Il giudice di secondo grado ha ritenuto la **perizia stragiudiziale** una mera allegazione defensionale non idonea ad assurgere a mezzo di prova per dimostrare che l'unità immobiliare di nuova realizzazione risultante dalla fusione di due preesistenti unità, fosse radicalmente strutturata per accogliere una collettività di persone e non avesse le caratteristiche di un immobile di lusso. A parere del sottoscritto **valutazioni tecniche** particolarmente complesse necessiterebbero quantomeno di un sopralluogo in **fase di accertamento**. Inoltre, l'art. 7 D.Lgs. 546/92, rubricato “Poteri delle Commissioni tributarie”, al c. 2, espressamente prevede: “Le commissioni tributarie, quando occorre acquisire elementi conoscitivi di particolare complessità, possono richiedere apposite relazioni ad organi tecnici dell'amministrazione dello Stato o di altri enti pubblici compreso il Corpo della Guardia di finanza, ovvero disporre consulenza tecnica. I compensi spettanti ai consulenti tecnici non possono eccedere quelli previsti dalla legge 8 luglio 1980, n. 319 e successive modificazioni e integrazioni”. Con tale norma, pertanto, viene concesso ai giudici tributari di poter disporre e richiedere la **consulenza tecnica** d'ufficio con il presupposto fondamentale che tale richiesta è subordinata alla particolare complessità della materia trattata, per la quale risulta necessario acquisire ulteriori elementi.

Da tanto, giurisprudenza e dottrina hanno ritenuto che l'ausiliario del giudice nel **processo tributario** possa non solo “valutare” ma anche “accertare” i fatti; in tal senso, la Cass. S.U. 4 novembre 1996 n. 9522 ha affermato il seguente principio: “il giudice può affidare al consulente tecnico non solo l'incarico di valutare i fatti da lui stesso accertati o dati per esistenti (consulente deducente), ma anche quello di accertare i fatti stessi (consulente percipiente); nel primo caso la consulenza presuppone l'avvenuto espletamento dei mezzi di prova e ha per oggetto la valutazione di fatti i cui elementi sono stati già completamente provati dalle parti; nel secondo caso la consulenza può costituire essa stessa fonte oggettiva di prova, senza che questo significhi che le parti possono sottrarsi all'onere probatorio e rimettere l'accertamento dei propri diritti all'attività del consulente; in questo caso è necessario, infatti, che la parte quanto meno deduca il fatto che pone a fondamento del proprio diritto e che il giudice ritenga che il suo accertamento richieda cognizioni tecniche che egli non possiede o che vi siano altri motivi che impediscano o sconsiglino di procedere direttamente all'accertamento”.

Nel caso concreto la mancata **attività istruttoria** da parte dell'Ufficio (che ha emesso un avviso di accertamento “a tavolino”) e la mancata nomina di un consulente tecnico d'ufficio, ha verosimilmente portato i Giudici ad una sentenza impugnabile avanti alla Suprema Corte. Per costante orientamento della Corte di Cassazione il **vizio di motivazione** meramente apparente di una sentenza ricorre quando il giudice, in violazione di un obbligo di legge, costituzionalmente imposto (art. 111 c. 6 Cost.), ossia dell'art. 132 c. 2 n. 4 c.p.c. e dell'art. 36 c. 2 n. 4 D.Lgs. 546/92, omette di illustrare l'iter logico seguito per pervenire alla decisione assunta, ossia di chiarire su quali prove ha fondato il proprio convincimento e sulla base di quali argomentazioni è pervenuto alla propria determinazione, in tal modo consentendo di verificare se abbia effettivamente giudicato *iuxta alligata et probata*.

## **Le soluzioni giuridiche**

**Cass. 7 dicembre 2018 n. 31809**

In tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della cd. procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita derivi da una diversa valutazione tecnica riguardante il valore economico dei beni, mentre, nel caso in cui vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso.

**Cass. 26 febbraio 2020 n. 5175**

Nessuna norma impone all'ufficio di instaurare un contraddittorio con il contribuente prima di poter emanare un avviso di accatastamento. Il sopralluogo non è necessario quando il nuovo classamento consegua ad una denuncia di variazione catastale presentata dal contribuente, atteso che le esigenze sottese al sopralluogo ed al contraddittorio si pongono solo in caso di accertamento d'ufficio giustificato da specifiche variazioni dell'immobile.

**Cass. 26 gennaio 2021 n. 1668**

in tema di classamento di immobili, l'attribuzione della rendita catastale mediante procedura cd. DOCFA si distingue dal riclassamento operato su iniziativa dell'ufficio ai sensi dell'art. 1 c. 335 L. 311/2004: nel primo caso, trattandosi di procedura collaborativa, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è assolto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale differenza con la rendita proposta derivi da una diversa valutazione tecnica sul valore economico dei beni; nel secondo caso, invece, dovendosi incidere su valutazioni già verificate in termini di congruità al fine di mutare il classamento precedentemente attribuito, la motivazione è più approfondita, in quanto volta ad evidenziare gli elementi di discontinuità che legittimano la variazione.

**Cass. 21 ottobre 2021 n. 29353**

Il provvedimento di attribuzione della rendita catastale è un atto che inerisce al bene in una prospettiva di tipo reale, riferita alle caratteristiche oggettive che connotano la sua destinazione ordinaria (In senso conforme Cass. 30 ottobre 2020 n. 24078; Cass. 14 ottobre 2020 n. 22166; Cass. 10 giugno 2015 n. 12025).

**Cass. 25 ottobre 2022 n. 31556**

Nel caso in cui la variazione di rendita o l'attribuzione di rendita venga proposta dal contribuente, attraverso la procedura DOCFA - introdotta con Decreto 19 aprile 1994 n. 701, recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservazioni dei registri immobiliari - la nuova rendita produce effetti dal primo gennaio dell'anno successivo a quello in cui la variazione viene annotata negli atti catastali e, quindi dall'anno successivo all'annotazione conseguente alla procedura DOCFA.

**Cass. 15 febbraio 2023 n. 4722**

In relazione all'accertamento catastale nell'ambito della procedura di attribuzione della rendita mediante DOCFA l'obbligo di motivazione è assolto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe e rendita attribuita trattandosi di diversa valutazione (mediante stima diretta) dei medesimi elementi di fatto indicati dallo stesso contribuente (nella dichiarazione DOCFA).

**CGT 2° Liguria Genova 30 dicembre 2022 n. 958**

Il sopralluogo non è necessario quando il nuovo classamento consegua ad una denuncia di variazione catastale presentata dal contribuente, atteso che le esigenze sottese al sopralluogo ed al contraddittorio si pongono solo in caso di accertamento d'Ufficio giustificato da specifiche variazioni dell'immobile. Allorché nella procedura DOCFA vengono descritte le caratteristiche dell'immobile sulla cui base viene richiesta una diversa classificazione catastale, l'Ufficio assolve l'obbligo motivazionale della rettifica solo se espone una diversa valutazione degli elementi di fatto adottati dalla parte contribuente e ciò anche se ritiene di confermare la classificazione originale. La motivazione dell'avviso di accertamento è apparente quando si limita a richiamare le disposizioni che regolano le metodologie da utilizzare senza specificare in concreto quali caratteristiche avrebbero determinato la rettifica in Cat. (...).

**CTR Lazio Roma 26 aprile 2022 n. 1865**

In tema di revisione del classamento catastale di immobili urbani, la motivazione dell'atto non può limitarsi a contenere l'indicazione della consistenza, della categoria e della classe attribuita dall'Agenzia del territorio, bensì deve specificare, a pena di nullità, ai sensi dell'art. 7, comma 1, della legge n. 212 del 2000, a quale presupposto la modifica debba essere associata, se al non aggiornamento del classamento o, invece, alla palese incongruità rispetto a fabbricati similari, ed, in questa seconda ipotesi, l'atto impositivo dovrà indicare la specifica individuazione di tali fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li renderebbero similari all'unità immobiliare oggetto di riclassamento, consentendo in tal modo al contribuente il pieno esercizio del diritto di difesa nella successiva **fase contenziosa** conseguente alla richiesta di verifica dell'effettiva correttezza della riclassificazione.

#### ***CTR Sicilia Palermo 10 febbraio 2021 n. 1316***

Per la revisione del classamento catastale di immobili urbani, la motivazione non può, in conformità all'art. 3, comma 58, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, limitarsi a contenere l'indicazione della consistenza, della categoria e della classe attribuita dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), ma deve specificare, ai sensi dell'art. 7 comma 1, della legge 27 luglio 2000, n. 212 e a pena di nullità, a quale presupposto, il non aggiornamento del classamento ovvero la palese incongruità rispetto a fabbricati similari, la modifica debba essere associata e laddove si tratti della constatata manifesta incongruenza tra il precedente classamento dell'unità immobiliare e il classamento di fabbricati similari aventi caratteristiche analoghe, l'atto impositivo dovrà recare l'individuazione di tali fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li renderebbero similari all'unità immobiliare oggetto di riclassamento, così rispondendo alla funzione di delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'ufficio nella successiva fase contenziosa, nella quale il contribuente, nell'esercizio del proprio diritto di difesa, può chiedere la verifica dell'effettiva correttezza della riclassificazione.

#### ***C. Giust. UE 4 ottobre 2007 C-349/06***

Sul punto, la Corte di Giustizia dell'Unione Europea è intervenuta in numerose occasioni, affermando il diritto del contribuente a contraddire in via preventiva rispetto all'emissione dell'**atto impositivo**. In sostanza i Giudici europei affermano il fondamentale principio secondo cui il diritto di difesa, in quanto principio generale del diritto comunitario, deve trovare applicazione ogni volta che l'Amministrazione si proponga di adottare un atto capace di produrre effetti rilevanti nella sfera giuridica del destinatario. In forza di tale principio “i destinatari di decisioni che incidono sensibilmente sui loro interessi devono essere messi in condizione di manifestare utilmente il loro punto di vista in merito agli elementi sui quali l'Amministrazione intende fondare la sua decisione. A tal fine essi devono beneficiare di un termine sufficiente”.

## **Conclusioni**

La sentenza in epigrafe a parere del sottoscritto si basa su una **motivazione apparente**. La **sanzione di nullità** colpisce non solo le sentenze che siano del tutto prive di motivazione da punto di vista grafico o quelle che presentano un “contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili” e presentano “una motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile” (Cass. S.U. 7 aprile 2014 n. 8053), ma anche quelle che contengono una motivazione meramente apparente, perché dietro la parvenza di una giustificazione della decisione assunta, la motivazione non consente di “comprendere le ragioni e, quindi, le basi della sua genesi e l'iter logico seguito per pervenire da essi al risultato enunciato”, non assolvendo in tal modo alla finalità di esternare un “ragionamento che, partendo da determinate premesse pervenga con un certo procedimento enunciativo”, logico e consequenziale, “a spiegare il risultato cui si perviene sulla *res decidendi*” (Cass. S.U. 3 novembre 2016 n. 22232).

Art. 111 Cost.

Art. 132 c. 2 n. 4 c.p.c.

Art. 36 c. 2 n. 4 D.Lgs. 546/92

**Utente:** PVC STUDIO - mementopiu.it - 20.08.2023

---

© Copyright Giuffrè Francis Lefebvre S.p.A. 2023. Tutti i diritti riservati.