



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

N° 5

REG.GENERALE

N° 543/13

UDIENZA DEL

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI LECCE

SEZIONE 5

05/12/2013 ore 09:30

riunita con l'intervento dei Signori:

SENTENZA

<input type="checkbox"/>	LAMORGESE	ALFREDO	Presidente
<input type="checkbox"/>	CALO'	ALESSANDRO	Relatore
<input type="checkbox"/>	CACCETTA	VITO	Giudice
<input type="checkbox"/>			

N°

504

PRONUNCIATA IL:

- 5 DIC. 2013

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

11 DIC. 2013

ha emesso la seguente

SENTENZA

Il Segretario

- sul ricorso n. 543/13
depositato il 25/02/2013

- avverso ATTI RELATIVI OPERAZIONI CATASTALI n° LE050403202020 ESTIMI CATA
contro: AGENZIA TERRITORIO UFFICIO LECCE

proposto dal ricorrente:

S. [REDACTED]
VIA [REDACTED] E

difeso da:

SANCES AVV. MATTEO
PIAZZA A. MORRONE N. 27 73100 LECCE LE

Oggetto: avviso di accertamento per revisione del classamento immobili ex art.1, c.335, della L.30/12/2004, n.311.

Svolgimento del processo.

~~██████████~~ SANCES ~~██████████~~ proponeva ricorso contro l'avviso di accertamento con il quale l'Agenzia del Territorio -ora Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Lecce, Territorio- notificava di aver provveduto alla revisione parziale del classamento ed alla conseguente rideterminazione della rendita catastale dell'immobile di proprietà del contribuente, sito in Lecce, alla via Ada Cudazzo, e catastalmente individuati come segue;

- foglio di mappa 249, p.lla 1110, sub.88, p.1 cat.A/10, cl.3^A, rendita €.2.711,40, alla quale è stata attribuita la superiore classe 4^A e la rendita di €.3.156,84.

Nell'impugnato atto l'Ufficio premetteva che la revisione conseguiva alla richiesta -inoltrata, in attuazione dall'art.1, c.335, della L.30/12/2004, n.311, dal Comune di Lecce in data 15/9/2010, con la delibera della G.M. 29/7/2010, n.639, e successiva rettifica portata con delibera della stessa G.M. 11/10/2010, n.746, con la quale venivano individuate le microzone nn.1 e 2 interessate- di procedere alla revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane site nelle dette microzone, in cui il rapporto tra il valore medio di mercato ed il valore catastale si discostava significativamente dal predetto rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali; che le modalità operative di attuazione del citato comma 335 dell' art.1 erano state definite con determinazione del Direttore dell'Agenzia del territorio del 16/2/2005; che con determina in data 29/11/2010 dello stesso Direttore, verificata la sussistenza dei presupposti, era stato attivato il processo di revisione richiesto dal Comune.

Precisava poi l'Ufficio di avere, per lo scopo, sviluppato le opportune indagini ed acquisito gli elementi conoscitivi, rilevando la consistente differenza, specie per la microzona n.1, fra il quadro socioeconomico attuale e quello esistente all'epoca della classificazione delle unità immobiliari effettuata dall'Ufficio con riferimento ai quadri tariffari del biennio 1988-89 e, per alcuni casi, risalenti all'impianto del nuovo catasto edilizio urbano, stanti i rilevanti interventi di lavori ed opere pubbliche effettuati dal Comune ed i numerosi interventi di ristrutturazione degli edifici; evidenziava, per la microzona 1, la presenza di unità immobiliari classificate di tipo popolare o ultrapopolare in un'area non avente più caratteristiche popolari, e, per la microzona 2, la grandissima espansione dell'abitato sviluppatosi e riqualificatosi nell'ultimo ventennio, e ciò a fronte di classificazioni immobiliari rimaste in buona parte immutate, il che aveva determinato disomogeneità fra le unità classate in epoche differenti.

Precisava altresì, infine, l'Ufficio, di aver effettuato l'attribuzione dei nuovi classamenti sulla base dei principi dell'estimo comparativo, richiamati dall'art.61 del RDL.13/4/1939,n.652, conv. da L.11/8/1939, n.1249 e del D.P.R. 1/12/1949, n.1142, nonché ai sensi di quanto previsto dall'art.11, c.1, del DL.14/2/1988, n.70 conv. da L.13/5/1988, n.154, con riferimento all'epoca censuaria 1988-89.

Contro il detto avviso proponeva ricorso l'interessati e ne chiedeva l'annullamento, eccependone, allo scopo: -la nullità per difetto di motivazione, non avendo l'Ufficio chiarito in concreto i motivi che avevano determinato il nuovo classamento dell'immobile del ricorrente; -la nullità per difetto di prova, non essendo stati resi noti i dati che avevano portato al nuovo classamento; -la violazione delle norme che regolano il classamento degli immobili in generale, e, in particolare, di quelle riguardanti la revisione parziale (art.61 dpr.n.1142 del 1949, art.1, c.331, L.311 del 2004); -l'illegittimo aumento della nuova rendita, dato che la rivalutazione degli immobili era stata già operata dallo Stato con la L.662 del 1996 e con il D.L. n.201 del 2011; -la mancanza dei presupposti per la revisione del classamento; -l'errore nei calcoli per l'applicazione

dell'art.1, c.335 della L.311 del 2004.

Si costituiva in giudizio l'Agenzia e confermava la sufficienza della motivazione dell'opposto avviso, motivazione derivante anche dalla indicata normativa, la quale, peraltro, non prevede l'effettuazione di sopralluogo preventivo sugli immobili, facendo essa riferimento ad eventi di carattere generale e collettivo relativi alle microzone; contestava come infondati gli altri rilievi espressi in ricorso, del quale in conclusione chiedeva il rigetto; con successiva memoria esplicitava ulteriormente le proprie difese.

Nell'odierna udienza di discussione del merito del ricorso le parti si riportavano ai propri scritti di causa e chiedevano l'accoglimento delle rispettive ragioni. Al termine della discussione il Collegio, in camera di consiglio, decideva come appresso.

Motivi della decisione.

Occorre premettere: -a)-che il ripetuto comma 335 dell'art.1 della legge 311/2004 consente, in buona sostanza, ai Comuni di richiedere all'Agenzia del territorio la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata siti in microzone comunali per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'ICI si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali; -b)-che, allo scopo, il Direttore dell'Agenzia del territorio ha, con il provvedimento in data 16/2/2005, determinato le modalità di aggiornamento del valore medio di mercato per la selezione delle microzone, indicando allo scopo l'utilizzo dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) e calcolandone -per ciascuna zona corrispondente alla corrispondente microzona comunale- il valore centrale dell'intervallo dei valori ivi indicati con riferimento alla tipologia immobiliare omogenea a quella del valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al dpr.138 del 1998: nonché, qualora ad una microzona corrispondano due o più zone territoriali dell'OMI, la media dei relativi valori centrali; -c)-che, in applicazione, l'Agenzia ha poi proceduto alla "Revisione del classamento delle unità immobiliari urbane di Lecce, ai sensi dell'art.1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n.311", e di questa dà atto con la Determinazione 29 novembre 2010, prot. n. 63889, nella quale si precisa che "è stata verificata la sussistenza dei presupposti per l'attivazione del processo revisionale nel comune suddetto", e determinato che "Sono attivati ... i processi di revisione del classamento e delle rendite delle unità immobiliare di proprietà privata, che tengono conto delle variazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del mutato contesto urbano, appartenenti al Comune di Lecce per le microzone 1 e 2". E che, in definitiva, l'Agenzia ha provveduto a notificare al Villani l'avviso di accertamenti contro cui è ricorso.

Ciò premesso, si osserva che in nessuno degli atti presupposti all'avviso impugnato si rinvencono elementi o dati di fatto interessanti gli immobili di proprietà del ricorrente, contenendo tali atti, invece, solo affermazioni generali, generiche e non provate, e del tutto estranee agli immobili stessi; ma neppure l'avviso contiene tali elementi che consentano di individuare i dati di fatto e le ragioni per i quali tali affermazioni, ivi contenute, abbiano concreto riferimento e/o collegamento con essi: sicché il contribuente si è vista attribuire ai suoi immobili -senza che a questi sia stata portata modifica o miglioramento alcuno- delle classi di qualità superiore e delle rendite sensibilmente superiori a quelle preesistenti -variazioni che gli imporranno l'aumento della contribuzione fiscale per tutta la "vita" degli stessi- non potendone tuttavia conoscere i motivi specifici.

E' vero, infatti, che il presupposto unico per il riclassamento è "il posizionamento dell'immobile stesso all'interno di una microzona per la quale siano stati riscontrati scostamenti significativi nei valori medi catastali rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone" (memorie

dell'Ufficio, pag.13), ma è altrettanto vero che di tali effettuati riscontri non è stata data alcuna contezza nell'avviso qui impugnato e neppure negli atti cui esso fa riferimento: si legge solo, infatti, sul punto, e solo nella Determina 29 novembre 2010 che il Direttore dell'Agenzia -dopo aver stabilito, con la precedente Determinazione 16 febbraio 2005, le modalità di aggiornamento dei valori di mercato- *"Considerato che è stata verificata la sussistenza dei presupposti per l'attivazione del processo revisionale nel comune suddetto"* determina l'attivazione dei processi di revisione, di che trattasi: nessun dato, nessun elemento viene riferito agli immobili gravati, ma neppure alla situazione esistente al contorno degli stessi -ad es. gli elementi di riqualificazione (viaria o di altro genere) e di arredo urbano, genericamente indicati nell'opposto avviso- ed in base ai quali tali immobili abbiano acquisito il maggior valore che viene assunto dall'Ufficio per operare l'opposta riclassificazione; va considerato, infatti, che la rilevante estensione della microzona (verrebbe da dire: macrozona) può consentire di ritenere influente per tutta tale estensione, e quindi per ogni edificio in essa compreso, l'indubbio acquisto di pregio conseguente alla riqualificazione della viabilità, o dell'arredo urbano, solo quando tali miglioramenti siano stati operati dal Comune per l'intera zona, il che va necessariamente indicato e dimostrato, essendo un evento notoriamente non facilmente riscontrabile nel Comune; in alternativa, a giustificazione della maggiore rendita attribuita agli immobili, andrebbe indicato, e dimostrato, che tali miglioramenti siano intervenuti nell'immediato intorno di essi, e che essi, eventualmente insieme con altri immobili più o meno contigui, abbiano beneficiato di essi, acquisendo un maggior valore di mercato. La mancanza delle suesposte motivazioni atte a giustificare la maggiore rendita attribuita con l'avviso di che trattasi induce a ritenere, da un lato, che lo stesso sia carente dei requisiti motivazionali voluti dall'art.7 dello Statuto del Contribuente -legge 27 luglio 2000, n.212- nonché dall'art.3 della legge 7 agosto 1990, n.241, e, dall'altro, a ritenere che non si sia raggiunta la perequazione voluta dalla legge ed inseguita dal Comune di Lecce e dall'Agenzia, ma che addirittura, operando in tal modo, ossia con l'indiscriminata elevazione di una classe per ogni unità immobiliare, si sia ulteriormente ampliato il divario prima esistente fra immobili che, pur ricadendo nella stessa microzona, siano situati in posizioni diverse e tali da ricevere, in riflesso al citato diverso contesto urbano e socioeconomico nel quale sono inserite, un diverso incremento di valore.

Deve, peraltro, rilevarsi che l'operazione di rideterminazione generale della classe degli immobili, come sopra effettuata dall'Ufficio nel Comune di Lecce, con l'aumento indiscriminato di una classe per ciascuno di essi, costituisce, di fatto, un nuovo classamento degli stessi; ebbene, per l'effettuazione della relativa procedura vige il Capo VI -"Del Classamento"-, del dpr.1° dicembre 1949, n.1142, che con l'art.61 "Classamento e modalità esecutive" dispone che *"Il classamento consiste nel riscontrare sopralluogo 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. Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento"*. L'Ufficio ha riportato, alle pagg.28 e 29 delle memorie di costituzione, i paragrafi 22 o 23 della "Istruzione 2^" emanata il 24 maggio 1942 dalla Direzione Generale del Catasto per gli accertamenti e classamenti; il paragrafo 23 indica che per l'assegnazione dell'unità immobiliare alla classe, si deve avere riguardo *"... principalmente a tutte le condizioni dell'unità immobiliare, e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria..."*. Stante l'obbligo che ha l'Ufficio del Territorio di osservare le dette norme, risulta evidente la necessità che, in sede di attribuzione -e, a maggior ragione, in sede di

riattribuzione, o modificazione, come nel caso- della classe ad una unità immobiliare non si possa prescindere dall'indagine sopraluogo al fine di verificare la sussistenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità, indagandone l'avvenuta presa in considerazione, oppure non, delle stesse all'epoca di attribuzione della categoria, e, se del caso, l'eventuale avvenuta modificazione di tali caratteristiche intrinseche, le quali, fra l'altro, potrebbero essersi deteriorate nel tempo trascorso.

L'avviso opposto risulta, quindi, carente della dimostrazione tanto del confronto delle unità gravate con "le unità tipo" quanto dell'esame effettuato sopraluogo delle caratteristiche intrinseche di tali unità, caratteristiche che, se mutate rispetto a quelle dell'impianto od a quelle dei quadri tariffari del biennio 1988/89, avrebbero forse dovuto indurre l'Ufficio ad una determinazione diversa del classamento.

La sopra evidenziata carenza di adeguata motivazione dell'avviso impugnato, operata in violazione delle indicate norme che impongono all'ufficio finanziario di rendere chiari ed intelligibili in ogni loro parte i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche in base alle quali è stata determinata l'imposizione fiscale, fa ritenere, secondo pacifica giurisprudenza, illegittimo l'atto impugnato.

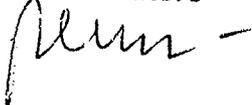
Le spese di causa seguono la soccombenza e vanno liquidate in complessivi €.350,00.-

P.Q.M.

La Commissione accoglie il ricorso. Condanna l'Ufficio al pagamento delle spese che liquida in complessivi €.350,00.-

Lecce, 5 dicembre 2013.-

Il Relatore



Il Presidente

