



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI PUGLIA SEZ.STACCATA DI LECCE

SEZIONE 24

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	MENNA	FRANCESCO	Presidente e Relatore
<input type="checkbox"/>	ATTOLINI	CESARE	Giudice
<input type="checkbox"/>	EPICOCO	ANNAMARIA	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 2957/2014
depositato il 18/06/2014

- avverso la pronuncia sentenza n. 504/2013 Sez:5 emessa dalla Commissione
Tributaria Provinciale di LECCE
contro:

~~STACCATO~~
VIA ~~STACCATO~~

difeso da:
SANCES AVV. MATTEO
PIAZZA A. MORRONE N. 27 73100 LECCE

proposto dall'appellante:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI LECCE

Atti impugnati:
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° LE0504056 2012 ~~ESTIMI~~ ESTIMI CATAST.
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° LE0504056 2012 ~~CATASTO~~ CATASTO-ALTRO

SEZIONE

N° 24

REG.GENERALE

N° 2957/2014

UDIENZA DEL

06/06/2018 ore 09:30

N°

2258 /2018

PRONUNCIATA IL:

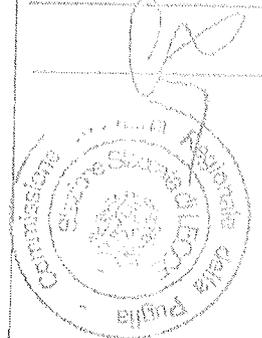
06 GIU. 2018

DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL

11 LUG. 2018

Il Segretario

Maria Grazia Tomese



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

In applicazione della disciplina introdotta con l'art. 1, comma 335 L. 311/2004, su richiesta del Comune di Lecce, l'Agenzia del Territorio promuoveva la revisione del classamento delle unità immobiliari delle microzone 1 (centro storico e piazza Mazzini) e 2 (semicentrale).

I successivi atti di accertamento, attributivi della classe di merito immediatamente superiore, erano, quindi, motivati richiamando i *"numerosi e significativi ... interventi dell'Amministrazione comunale, (tra cui) gli interventi di riqualificazione della viabilità interna e di arredo urbano nel centro storico"*, ai quali si erano *"affiancati numerosi interventi di privati per la ristrutturazione degli edifici"*, sicché il *"quadro socio economico delle zone oggetto di intervento si presenta oggi come un'area ben collegata ai mezzi pubblici, con traffico commerciale; inoltre la microzona 1 è zona di interesse turistico"*.

Instaurato un vastissimo contenzioso che ha riguardato pressoché tutti gli accertamenti, la Commissione Tributaria Provinciale, accogliendo il ricorso del contribuente, ha ritenuto la mancanza o l'insufficienza di motivazione degli avvisi, affermando che:

- difetta uno specifico e concreto riferimento agli interventi di riqualificazione viaria e di arredo urbano e in che misura gli stessi abbiano inciso sulle singole unità immobiliari;

- solo in giudizio l'Ufficio ha precisato i criteri determinativi del valore di mercato e il rapporto tra la media dei valori venali e quella delle rendite catastali, e ciò sulla base di un numero assai elevato di atti che non erano stati, comunque, messi a conoscenza dei singoli destinatari;

- il significativo scostamento di cui all'art. 1, comma 335 cit. non poteva, in ogni caso, essere superato con l'incremento *tout court* delle rendite dell'intero centro abitato – come sostanzialmente era avvenuto – ma solo all'esito di specifici accertamenti per ciascuna unità, salva la revisione degli estimi con le modalità e le forme di cui all'art. 13 D.P.R. 1141/1949.

Avverso la sentenza meglio indicata in epigrafe, l'Amministrazione Erariale ha proposto tempestivo appello, chiedendo la totale riforma, con rifusione delle spese del doppio grado.

Resiste la parte appellata, riproponendo le proprie difese e concludendo per il rigetto dell'appello con rifusione delle spese.

All'odierna udienza, dopo la discussione orale, la Commissione ha riservato di provvedere.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Rileva, in primo luogo, la CTR che l'appello è certamente ammissibile, posto che alle argomentazioni svolte nella sentenza impugnata (segnatamente, sul difetto di motivazione dell'atto impugnato) vengono contrapposte quelle dell'appellante, volte ad incrinare il fondamento logico-giuridico delle prime.

Invero, atteso il carattere devolutivo pieno dell'appello - quale mezzo di impugnazione non limitato al controllo di vizi specifici della sentenza di primo grado, ma rivolto ad ottenere il riesame della causa nel merito - l'onere d'impugnazione specifica previsto dal D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, art. 53 (secondo il quale il ricorso in appello deve contenere i motivi specifici dell'impugnazione e non può contenere nuovi motivi) può risultare assolto anche in ipotesi di riproposizione in appello delle stesse ragioni e argomentazioni svolte in prime cure (cfr. ex mu. Cass., ord. n. 15622 del 2014; sent. n. 3064 del 2012, Cass., ord. n. 15622 del 2014; sent. n. 3064 del 2012), tanto più, nella fattispecie, per il dirimente rilievo che l'Amministrazione Erariale ha inteso ribadire che le plurime cause di rivalutazione imponevano necessariamente che nelle motivazioni degli avvisi la loro indicazione fosse generica e indifferenziata per ciascuna microzona, così come, una volta

accertato un incremento di una sola classe di merito per tutti gli immobili, era ininfluente precisare il *quantum* dello scostamento dei valori.

Passando all'esame dei motivi di impugnazione, l'Agenzia delle Entrate lamenta che la CTP sia incorsa in errore nel disconoscere che:

a)- verificatosi, a seguito della trasformazione del tessuto urbano, quel "significativo" scostamento di cui all'art. 1, comma 335 cit. tra singole microzone, anche il confronto e la conseguente perequazione dovevano essere svolti tra le stesse, e non già per singole unità; la pluralità delle cause dello scostamento, d'altra parte, comportava necessariamente che la motivazione degli avvisi fosse tanto generica quanto riferibile ai singoli immobili ricompresi nelle due microzone circa l'"insieme generale dei fattori" che ne aveva provocato la "crescita spropositata" rispetto alle altre quindici; inoltre, atteso che per le due microzone la procedura di revisione aveva comportato l'incremento di una sola classe, era irrilevante che gli avvisi non precisassero il *quantum* dello scostamento; negli avvisi, infine, erano indicati gli atti propedeutici al riclassamento e le forme per averne contezza (con indicazione delle G.U. e dei siti di pubblicazione), in ossequio all'art. 1, comma 361 L. 244/2007, mentre i valori medi erano stati stabiliti in sede di Conferenza Stato-Città/Autonomie locali, in ragione dei dati O.M.I. del secondo semestre 2004 (che consideravano necessariamente gli atti di trasferimento monitorati e rilevati, donde l'inutilità della specifica indicazione di questi ultimi);

b) - fosse stato rispettato l'art. 61 d.P.R. 1142/1949, posto che l'assegnazione della nuova classe era avvenuta in ossequio alle Istruzioni catastali attuative del R.D.L. 652/1939, convertito nella L. 1249/1939, avendo riguardo "a tutte le condizioni estrinseche delle unità immobiliari e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria", segnatamente in relazione ai "cambiamenti del tessuto urbano, intervenuti nel tempo" e che avevano determinato la consistente rivalutazione del relativo patrimonio immobiliare e della connessa redditività, e dunque lo scostamento di cui all'art. 1, comma 335 cit.; tali "fattori estrinseci", assurgenti a "fatti notori o massime di esperienza", rendevano ininfluente l'eventuale assenza di interventi interni alle singole unità. Posta, infatti, la finalità perequatrice della norma circa i classamenti delle unità site nelle microzone "anomale", la disciplina positiva prevede la "revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata", e non già dei quadri tariffari, attraverso, in particolare, gli interventi di cui agli artt. 13 e 64 D.P.R. 1142/1949 o di revisione delle tariffe d'estimo (art. 37 D.P.R. 917/1986), con la ulteriore conseguenza che gli accertamenti in disamina, pur necessariamente puntuali, non richiedevano che fossero precisate le modifiche intervenute nelle singole unità, da rilevare diversamente e necessariamente con un sopralluogo.

Inoltre, riproponendo le difese spiegate nel primo grado di giudizio, l'Agenzia delle Entrate ha sostenuto:

c) la manifesta infondatezza delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 335 cit. per contrasto con gli artt. 3 e 53 Cost.;

d) la legittimità degli accertamenti, provata nel corso dei relativi giudizi;

e) la legittimità delle nuove rendite catastali, in ragione della correttezza dei calcoli posti a fondamento di esse; in particolare, dopo la fase prodromica del riclassamento, richiesta dalla delibera della G.C. 639/2010, e dalla successiva determina direttoriale del 29.11.2010 (atto generale con il quale si è disposto l'avvio delle attività di revisione) erano seguiti i singoli classamenti; in concreto a fronte del rapporto 2,53 VM/VC per la microzona 1 e 2,08 per la 2^a, per altre otto (3,4,5,9,10,11,13,14) i rapporti risultavano rispettivamente 1,10, 1,30, 0,87, 1,85, 0,82, 1,04, 1,31, 1,02. Tali rapporti dovevano essere determinati necessariamente attraverso la media aritmetica, e non già mediante quella ponderata, in ragione del fattore della densità edilizia non previsto dalla normativa.

L'appello non può ritenersi fondato.

Invero, quanto al difetto di motivazione, questa Commissione, pronunciando in analogia fattispecie, ha già avuto modo di puntualizzare -e va qui ribadito- che, correttamente, l'appellante sottolinea come i procedimenti di riclassamento non siano assimilabili agli interventi revisionali di cui all'art. 13, all'art. 64 D.P.R. 1142/1949 o all'art. 37 D.P.R. 917/1986 e come i singoli classamenti abbiano genesi comune nella fase prodromica, conclusa con l'atto generale del 29.11.2010, che aveva disposto l'avvio della revisione; ergo, come conseguenza ineluttabile, la motivazione dei nuovi classamenti non poteva esaurirsi nel mero richiamo ai soli atti della fase prodromica.

Quest'ultima costituisce, infatti, la parte comune delle procedure individuali di classamento con funzione propulsiva ma necessariamente a rilevanza interna, con la conseguenza - di segno opposto alla tesi dell'Ufficio secondo cui, costituendo "motivo unico e sostanziale" della revisione il significativo scostamento tra i valori medi delle microzone, solo il confronto e la perequazione tra microzone avrebbe rilevanza nella motivazione degli avvisi - che la completezza e la conclusione della motivazione vanno valutate necessariamente in relazione ai singoli atti finali di classamento. Illuminante, a tal riguardo, è l'insegnamento della S.C., secondo cui "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 sottrarre 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" (cfr. *ex pl.* Cass. 09-03-2015, n. 4712; Cass. 6593/2015). Non può, dunque, essere condiviso l'orientamento espresso da Cass. n. 21176/2016, qualora fosse inteso - secondo l'interpretazione fatta propria dall'appellante, ma che enfatizza le argomentazioni sviluppate dalla S.C. riguardo ad analogia, ma non sovrapponibile, fattispecie- come ricognitivo della sufficienza della mera menzione nell'avviso della fonte normativa del nuovo classamento, anche in ragione della sua natura non impositiva, fermo restando che, nella fattispecie, la carenza motivazionale degli avvisi oggetto di cognizione nel presente giudizio è stata rilevata dalla CTP non già con riferimento alle caratteristiche dei singoli immobili, ma avuto riguardo all'esternazione delle ragioni dello scostamento microzonale, senza la quale resta -evidentemente- precluso il controllo circa l'effettività delle esigenze di riclassamento.

Ciò consente di passare all'esame del successivo motivo di gravame, che sviluppa l'argomento secondo cui l'"ampiezza delle possibili cause della rivalutazione comporta necessariamente" la generica e indistinta motivazione degli accertamenti. Orbene, il motivo in esame si appalesa, con ogni evidenza, erroneo nella stessa premessa, posto che -com'è agevole osservare- nell'economia motivazionale di un provvedimento, reso in conformità al dettato normativo, non assumono rilievo profili astrattamente possibili, ma solo quelli concretamente influenti sugli scostamenti dei valori medi delle microzone e, ad ogni modo, l'eventuale molteplicità genetica non postula (e meno che mai giustifica) la totale carenza di riferimenti specifici. Peraltro, il riferimento all'esistenza di "fattori estrinseci" per l'assegnazione della nuova classe - i quali, per la disciplina normativa (art. 61 d.P.R. 1142/1949) anche di rango attuativo, sono dati dall'ubicazione e dai servizi disponibili che determinano la redditività- è carente nel caso di specie, oltre che sotto il profilo espositivo/motivazionale - che in particolare rileva nello scrutinio del motivo in

disamina – anche su quello propriamente probatorio riservato alla fase contenziosa, ove siano oggetto di contestazione (in termini Cass. 1825/2010 e 15234/2001), data la genericità del rinvio a "interventi di riqualificazione della viabilità interna e di arredo urbano nel centro storico" e alla mera, generica conoscenza fondata su "fatti notori o massime di esperienza", priva di un concreto richiamo a interventi significativi e influenti per la riclassificazione.

La motivazione, per la doverosa funzione informativa nei confronti dei destinatari degli avvisi, si appalesa generica in violazione dell'art. 7 L.212/2000 sull'indicazione necessaria dei presupposti di fatto e delle ragioni giuridiche che legittimano gli atti amministrativi, con le conseguenti ricadute applicative anche in fattispecie di riclassamento omologhe a quelle di specie (cfr. Cass. 3156/2015 e 4712/2015, anche per i riferimenti).

L'obbligo informativo non può, dunque, venir meno per il sol fatto che la revisione sia finalizzata alla perequazione fiscale nel contesto delle varie microzone, né per la considerazione che alla soglia di significatività degli scostamenti di valore (dapprima fissata nel 35%, quindi definita nel 43%) sia stato operato nei singoli avvisi un rinvio indiretto con la menzione della delibera della G.C. 746 cit.

Va anzi precisato come, anche in ragione della rilevanza assunta dalla soglia, la motivazione degli atti dovesse ampliare la specificità fino a dar conto delle ragioni per le quali i fattori estrinseci considerati ne avessero determinato il raggiungimento, non essendo sufficiente, anche perché avvenuta nella fase del giudizio (cfr. tra le altre Cass. 23248/2014 secondo cui "In tema di revisione catastale, non è consentito all'Amministrazione sopperire con integrazioni in sede processuale alle lacune dell'atto di classamento impugnato per difetto di motivazione...") la mera menzione dei valori medi delle varie microzone.

L'appello va, quindi, rigettato, restando assorbito l'esame di ogni altro motivo.

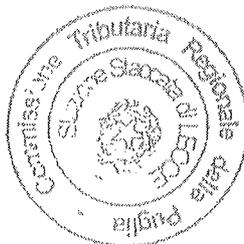
La complessità delle questioni giuridiche giustifica la compensazione integrale delle spese del grado.

P.Q.M.

La Commissione rigetta l'appello.

Spese compensate.

Lecce, 06 giugno 2018



Il Presidente-estensore
Dott. Francesco Menna