

Ricorso contro un provvedimento dell'Agenzia del territorio che aveva rettificato, ex art. 311, comma 335 della legge n. 311/2004, il classamento dell'immobile del ricorrente, attribuendo allo stesso una nuova rendita maggiore - Corte di Cassazione, sez.

Sentenza della Commissione Tributaria Provinciale, riformata in appello dalla Commissione Tributaria Regionale, con rigetto del ricorso. Ricorso per cassazione del ricorrente soccombente accolto nel merito senza rinvio - Corte di Cassazione, sez. V, ordinanza n. 31542 del 3 novembre 2021, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il Tribunale Regionale del Lazio, aveva accolto l'appello erariale avverso la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale che aveva accolto il ricorso proposto da un contribuente avverso l'avviso di accertamento con il quale l'Agenzia del territorio aveva rettificato, ex art. 311, comma 335 della legge n. 311/2004, il classamento dell'immobile dello stesso, attribuendogli una nuova maggior rendita catastale

Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione il ricorrente soccombente, denunciando l'omissione da parte del giudice "a quo" di una valutazione di uno dei due immobili oggetto della controversia ed indicando, altresì, fatti non attinenti l'appello, nonché censurando lo stesso giudice, il quale aveva ritenuto sufficiente l'astratto riferimento alla riqualificazione urbana, senza specificare la natura delle opere che ne avevano determinato la nuova riqualificazione.

Decisione. La Suprema Corte ha accolto il ricorso, cassando il provvedimento impugnato e decidendo la causa nel merito senza rinvio, con accoglimento dell'originario ricorso del contribuente, in quanto era onere del Comune di indicare in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che avrebbero determinato la riqualificazione dell'area, non essendo sufficiente un richiamo ad espressioni di stile avulsi dalla situazione concreta (con richiamo ai termini generici adottati dalla norma), essendo necessario che il contribuente possa conoscere gli elementi concreti idonei a specificare i criteri di massima adottati, affermando in sostanza che *"il contribuente deve essere posto in condizione di poter controllare, sul piano giuridico e fattuale, la sussistenza dei presupposti del provvedimento di revisione del classamento, mentre l'Amministrazione deve anche specificare se la media dei valori di mercato e catastali per gli immobili siti nel Comune sia stata fatta sulla base dei valori dei singoli immobili ovvero facendo la media dei valori delle singole microzone"*.

Il Comune, infine, *"una volta accertata la sussistenza dei presupposti per l'applicazione della revisione della rendita catastale, ha anche l'onere di provare i parametri, i fattori determinativi ed i criteri per l'applicazione della riqualificazione della singola unità immobiliare"*.