



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE  
DI ROMA

SEZIONE 41

riunita con l'intervento dei Signori:

- |                          |                |                   |                   |
|--------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | <u>RINALDI</u> | <u>GIAN PIERO</u> | <u>Presidente</u> |
| <input type="checkbox"/> | <u>CASA</u>    | <u>FILIPPO</u>    | <u>Relatore</u>   |
| <input type="checkbox"/> | <u>USAI</u>    | <u>CARLO</u>      | <u>Giudice</u>    |
| <input type="checkbox"/> |                |                   |                   |
| <input type="checkbox"/> |                |                   |                   |
| <input type="checkbox"/> |                |                   |                   |
| <input type="checkbox"/> |                |                   |                   |

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 7908/2014  
depositato il 06/03/2014

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 2013RM1158769 ESTIMI CATAST.  
contro:  
AG.ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA-TERRITORIO

**proposto dal ricorrente:**  
SIMONETTI HADRIAN  
VIA BERGAMO 8 00198 ROMA RM

**difeso da:**  
SIMONETTI AVV. ADRIANO  
VIA RUGGERO BONGHI 13/B 00184 ROMA RM

SEZIONE

N° 41

REG.GENERALE

N° 7908/2014

UDIENZA DEL

05/11/2015 ore 11:30

N°  
2384/41/16

PRONUNCIATA IL:

05-11-2015

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

05-02-2016

Il Segretario

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. SIMONETTI Hadrian ha impugnato l'avviso di accertamento n. 2013RM1158769, notificato in data 16.1.2014, con il quale l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma-Territorio ha proceduto alla revisione del classamento dell'immobile sito in Roma, via Bergamo n. 8 (microzona 20, Salario-Trieste), distinto al foglio 587, particella 168, subalterno 7, rettificando la categoria da A/4 ad A/2 ed aumentando, conseguentemente, la rendita in applicazione della procedura ex lege n. 311 del 2004, articolo 1, comma 335.

Le censure del ricorrente, sviluppate in due motivi, si fondano essenzialmente sulla contestazione della legittimità del riclassamento per microzona ex art. 1 citato, operato senza individuare alcun parametro cui poter oggettivamente ancorare la significatività dello scostamento rilevante al fine di selezionare le microzone destinatarie del riclassamento stesso.

Il ricorrente lamenta, oltre alla genericità della motivazione del provvedimento impugnato, adattabile ad un numero indeterminato di casi, l'insufficienza dell'istruttoria prodromica al provvedimento medesimo, con particolare riferimento alla mancanza di un previo sopralluogo, la cui effettuazione avrebbe consentito di rilevare, oltre all'esattezza del numero dei vani (5 e non 8), le caratteristiche dell'immobile, un mezzanino con soffitti molto bassi - in molti punti inferiori a 2,50 mt - e finestre la cui altezza dal pavimento è molto ridotta rispetto alla misura standard: tali caratteristiche, valutate unitamente alla presenza di un solo bagno, rendevano, nell'insieme, l'appartamento di pregio inferiore a quello della generalità degli appartamenti di zona.

2. Si è costituita in giudizio l'Agenzia del Territorio, illustrando, nella memoria depositata in data 20.10.2015, la complessa attività svolta ai fini della determinazione della nuova rendita e ribadendo la legittimità del proprio operato e confermando la congruenza della rivalutazione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso è fondato e va, pertanto, accolto.

2. Occorre premettere che l'atto impugnato è stato adottato a seguito dell'attivazione della procedura di cui all'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona in cui gli immobili sono situati, in ragione del significativo scostamento del rapporto tra valore di mercato e valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto nell'insieme delle microzone comunali, e non anche per intervenute variazioni edilizie degli immobili classati, presupposto che è disciplinato dal comma 336 della medesima legge.

2.1. Ciò posto, appare opportuno, preliminarmente, evidenziare alcuni passaggi fondamentali che rappresentano il presupposto di fatto su cui poggia la rettifica operata dall'Ufficio e cioè che il Comune di Roma, con deliberazione del Consiglio n. 136 del 29.11.2011, approvava la suddivisione del territorio in 238 microzone, dando seguito alle disposizioni introdotte con il D.P.R. n. 138/98 (in esecuzione della legge n. 662 del 1996, commi 154 e 155, recante norme per la revisione generale degli estimi catastali delle unità immobiliari).

Tale attività, preordinata alla determinazione della redditività media ordinariamente ricavabile dalla unità immobiliare, secondo il dettato normativo doveva essere finalizzata alla *"individuazione delle tariffe d'estimo di reddito facendo riferimento ai valori ed ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare con esclusione di regimi legali di determinazione dei canoni"* ed alla *"attribuzione della rendita catastale alle unità appartenenti alle varie categorie ordinarie"*, con criteri che tenessero in debito conto dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unità era situata.

Operando in tal modo, secondo il legislatore, la determinazione delle nuove tariffe d'estimo da attribuire a ciascun immobile situato nelle microzone sarebbe stata inscindibilmente legata agli *"ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori"*, con la duplice conseguenza di *"revisionare le tariffe d'estimo vigenti, facendo riferimento ai valori ed ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare"* e *"determinare le tariffe d'estimo per ogni zona censuaria, categoria e classe"*.

Più in particolare, e sempre attenendoci strettamente al dettato normativo, la ripartizione della zona censuaria in microzone avrebbe realizzato l'effetto di tenere conto - ai fini dell'identificazione delle tariffe d'estimo da attribuirsi a ciascun immobile urbano a destinazione ordinaria situato nelle microzone delimitate all'interno del territorio del comune - degli *"ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su"*

*tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari" con conseguente "revisione delle tariffe d'estimo attualmente vigenti, facendo riferimento ai valori ed ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare" e con conseguente determinazione della rendita catastale per unità di superficie in ragione di valori reddituali unitari determinati sulla base "dei canoni annui ordinariamente ritraibili, con riferimento ai dati di mercato delle locazioni", nonché sulla base "dei valori di mercato degli immobili, determinando la redditività attraverso l'applicazione dei saggi di rendimento ordinariamente rilevabili nel mercato edilizio locale per unità immobiliari analoghe" (tutto ciò in piena coerenza con quanto richiamato dal Regolamento per la formazione del catasto approvato con D.P.R. n. 1142/49).*

2.2. Tuttavia, a causa della mancata attuazione della revisione generale degli estimi prevista dai citati commi 154 e 155 dell'art. 3 L. n. 662/96, l'amministrazione comunale di Roma ha inteso avvalersi del procedimento di revisione parziale del classamento delle unità immobiliari private site all'interno delle microzone, sulla premessa che queste ultime fossero caratterizzate da un sensibile scostamento del rapporto tra valore medio di mercato e corrispondente valore medio catastale degli immobili riscontrato nell'insieme delle microzone comunali e perciò ritenendo di poter ottenere, in applicazione della L. n. 311/2004, art. 1, comma 335, *"la revisione massiva dei classamenti degli immobili di proprietà privata siti nella specifica microzona"*, onde rimuovere le significative sperequazioni esistenti nell'ambito delle microzone riconducibili a variazioni del contesto urbano verificatesi nel tempo.

3. Essendo questa l'evoluzione storica in cui si colloca la sovrapposizione e concatenazione delle norme applicate alla fattispecie, appare evidente come la procedura di revisione parziale del classamento attivabile ex comma 335 (non essendo diversamente disciplinata se non in relazione al suo presupposto fattuale consistente nello scostamento significativo del rapporto tra i menzionati valori medi nella zona considerata e l'insieme delle microzone comunali), *"non può che essere disciplinata se non da regole conformi a quelle dettate ai fini della "revisione del classamento" ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 1998, articolo 9, onde ne sia assicurata la sottrazione alla piena discrezionalità di applicazione da parte della competente amministrazione pubblica, cui non può essere demandata la identificazione e la selezione degli elementi di giudizio che incidono direttamente sui presupposti impositivi, ma semmai l'applicazione degli elementi di giudizio medesimi una volta che siano già espressamente identificati dalla legge.*

*In difetto di ciò, si verificherebbe manifesta violazione del combinato disposto degli articoli 23 e 53 della Carta Costituzionale (che impongono la regolazione per legge dei fattori che incidono sul sistema di concreta attuazione del principio del prelievo fiscale in proporzione alla capacità contributiva individuale) nonché dell'espressa previsione della legge n. 662 del 1996, articolo 3, comma 154, lettera e) a mezzo del quale il legislatore ha inteso imporre che ai fini della "attribuzione della rendita catastale alle unità appartenenti alle varie categorie ordinarie" si tenga contemporaneamente conto "dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unità è sita", alla qual cosa non può darsi attuazione se non nel medesimo contesto cronologico, essendo contrario alla razionalità (prima ancora che al diritto positivo) la considerazione in momenti cronologicamente disparati dell'uno e dell'altro fattore, siccome tutti incidono comparativamente e complessivamente alla qualificazione dell'unità immobiliare." (tra tutte, vedi Cass., n. 4717 del 9 marzo 2015 ed altre successive conformi).*

4. Pertanto, alla luce di quanto osservato, si può conclusivamente affermare, da un lato, che la procedura contemplata dal comma 335 più volte citato non può sottrarsi all'applicazione della combinata valutazione dei parametri imposti dalla legge ai fini dell'attribuzione all'immobile della corretta classe di qualificazione, dovendosi quindi considerare lo scostamento tra le medie dei valori riscontrati nella microzona di riferimento un mero presupposto integrante condizione per l'adozione della procedura di revisione; dall'altro, che una "revisione massiva" fondata sulla ricorrenza dell'unico requisito rappresentato dal significativo scostamento del rapporto tra valore di mercato e valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto nell'insieme delle microzone comunali non può assolvere all'obbligo di giustificare la revisione parziale del classamento di una determinata unità immobiliare da parte dell'Ufficio.

Ed invero, come affermato dalla Suprema Corte nella menzionata decisione, *"L'attività di classamento - per contro - è e resta (anche in questa procedura connotata da evidente straordinarietà e contingenza applicativa, nella prospettiva della più generale riforma del catasto) una procedura "individuale" e non può non essere effettuata con la specifica considerazione, combinata, dei fattori posizionali ed edilizio pertinenti a ciascuna unità immobiliare, unico criterio che consente di identificare il parametro globale di apprezzamento dell'unità immobiliare medesima.*

*In questa prospettiva, l'alterazione dei rapporti tra i valori medi riscontrati tra una microzona e l'insieme delle microzone cittadine altro non costituisce se non il sintomo dell'esistenza di un diffuso fenomeno di incoerenza tra i valori di mercato effettivi ed i valori catastalmente assegnati, fenomeno che peraltro impone un riscontro individualizzato della concreta esistenza e consistenza di siffatta incoerenza, onde evitare che la rilevazione "statistica" del fenomeno dia luogo a quelle conseguenze sperequate che si verificano ogni volta in cui non si riesce a tradurre il dato "medio" in una specifica enucleazione degli individui casi che lo determinano e si finisce per tradurre le medie in effetti di carattere generalizzato ai soli fini di realizzare una indeterminata perequazione."*

*"Accogliendosi l'opposta tesi, l'attività di classamento nelle fattispecie di revisione giustificate dall'esistenza dei presupposti del comma 335, finirebbe per ridursi all'indiscriminato elevamento del livello di classe degli immobili ordinari contenuti nel perimetro della microzona in ragione delle pure e semplici risultanze dei rapporti tra i valori medi di microzona (tralasciando qui il fatto che lo scostamento tra questi ultimi potrebbe essersi verificato, anziché per effetto di un incremento del rapporto relativo alla microzona presa in specifico riferimento, per effetto di un decremento del rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, ovvero di un combinato effetto di entrambi i fenomeni, ciò che impedirebbe di comprendere se non risulti un qualche incremento in valori assoluti a riguardo degli immobili contenuti nel perimetro microzonale in riferimento), senza considerazione alcuna dei caratteri edilizi dell'unità immobiliare, i quali non possono non essere tenuti in peculiare attenzione ogni volta che si procede alla nuova qualificazione catastale." (Cass., n. 4717/2015 cit.).*

Nella fattispecie, aver giustificato l'accertamento della nuova rendita evidenziando l'evoluzione del contesto urbano e socio-economico della microzona alla quale la procedura di revisione si riferisce non appare motivazione idonea e sufficiente ad assolvere la funzione di esternare le ragioni del provvedimento e consentire al contribuente di sviluppare la sua difesa e ciò non solo per insufficiente esplicitazione degli elementi concreti su cui il processo revisionale si fonda, ma anche per inidoneità a dar conto di come la semplice appartenenza ad una microzona sia stata ritenuta fattore decisivo per l'attribuzione a ciascuna singola unità immobiliare di un nuovo apprezzamento globale del livello reddituale tramite l'assegnazione di una categoria o di una classe più elevata.

Ulteriori profili di carente motivazione dell'atto impugnato emergono anche dai riferimenti effettuati dall'Ufficio riguardo alla "consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare ed alla connessa redditività", attesa l'assenza di concreta specificazione degli elementi fattuali che hanno concorso alla rivalutazione, restando assolutamente generiche le indicazioni di "interventi di riqualificazione urbana ed edilizia".

Altrettanto generico appare il riferimento ad un nuovo contesto urbano e socio-economico diverso da quello originario esistente all'epoca del precedente classamento, privo anch'esso di concreta e puntuale specificazione degli interventi di "trasformazione" intervenuti nella microzona.

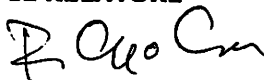
A ciò si aggiunga il "silenzio" dell'Ufficio a fronte degli specifici rilievi critici formulati dal ricorrente nell'atto d'impugnazione - come sopra sinteticamente riportati - con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di riclassamento.

La natura e la complessità delle questioni dedotte giustificano la compensazione delle spese di lite.

**P.Q.M.**

La Commissione accoglie il ricorso. Spese compensate.  
Roma, 5 novembre 2015

**IL RELATORE**



**IL PRESIDENTE**

