



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE

DI MODENA

SEZIONE 4

riunita con l'intervento dei Signori:

- [redacted] Presidente
- [redacted] Relatore
- [redacted] Giudice
- 
- 
- 
- 

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n° 846/09 depositato il 10/07/2009

- avverso AVVISO DI CLASSAMENTO n° MO 0282009 2008 01 CONTR.CATASTALI contro AGENZIA TERRITORIO UFFICIO MODENA

proposto dai ricorrenti:

[redacted]

difeso da:

[redacted]

[redacted]

difeso da:

[redacted]

SEZIONE

N° 4

REG GENERALE

N° 846/09

UDIENZA DEL

14/12/2009

ore 15:00

SENTENZA

N°

65

PRONUNCIATA IL:

14 DIC. 2009

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

- 1 MAR. 2010

Il Segretario

IL SEGRETARIO  
(GIORGIO LANTIERI)

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I contribuenti [REDACTED] residenti in Cavezzo di

Modena, rispettivamente C.F. [REDACTED]

rappresentati e difesi – per procura speciale in calce al ricorso – dal [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultimo

con studio in Mirandola [REDACTED] dove tutti i nominati hanno eletto domicilio,

con ricorso, presentato il 6.7.2009 - qui depositato il 10.7.2009 - cl/Ufficio

provinciale di Modena dell'Agenzia del Territorio, tempestivamente hanno

impugnato davanti a questa competente Commissione Tributaria Provinciale l'

avviso di accertamento catastale per revisione del classamento e della rendita,

n. MO 0282009 2008 001, notificato il 7.5.2009, relativamente al fabbricato di loro

cointestata proprietà posto in Mirandola, [REDACTED] identificato al catasto

fabbricati di quel Comune [REDACTED]

In fatto ed in diritto.

Con l'atto impugnato sono state rettificata la classe (dalla terza alla quarta) e la

rendita (da euro 885,72 ad euro 1.030,33 dell'indicato fabbricato) a seguito

dell'attivazione ex art. 1, comma 355, della L. n. 311/2004 (finanziaria anno 2005) del

processo di revisione del classamento e della rendita catastale delle unità immobiliari

appartenenti alla microzona 1 del Comune di Mirandola, disposto dal Direttore

dell'Agenzia del Territorio con determinazione 30.11.2006.

Si discute della regolarità del procedimento alla luce della disciplina di legge

applicata, in particolare per quanto attiene alla congruità ed all'adeguatezza della

motivazione, dubitando che essa, così come è stata formulata, possa consentire

l'efficace ed esaustiva rappresentazione da parte dei ricorrenti delle ragioni a propria

difesa, in questa competente sede contenziosa.



*[Handwritten signature]*



I ricorrenti hanno interposto tempestivo e rituale ricorso, eccependo l'illegittimità dell'avviso di accertamento catastale adottato e notificato, relativo all'operata revisione del classamento e della rendita catastale del fabbricato in questione. Sono stati eccepiti il difetto della motivazione, l'errata metodologia del classamento, l'omesso sopralluogo (che la parte ricorrente ritiene fosse necessario ai sensi del D.P.R n. 138/98).

Inoltre, sono stati adottati:

- l'omessa pubblicazione dei prospetti delle qualità delle classi catastali tipo e del classamento;
- l'omessa pubblicazione del risultato del classamento, dandone notizia mediante affissione pubblica di un apposito "manifesto";
- l'omessa consultazione della Commissione Censuaria;
- la violazione del disposto di cui all'art. 8 della L. n. 241/90, essendo mancata la comunicazione agli odierni ricorrenti dell'avvio del procedimento di riclassificazione, non essendo sufficiente e congrua la pubblicazione in G. U. della determinazione (riguardante i Comuni di Mirandola e di Ravarino) datata 30.11.2006 del direttore dell'Agenzia del Territorio;
- la nullità dell'intero procedimento di revisione in questione, perché non è stato preceduto da formale delibera di Giunta o del Consiglio Comunale di Mirandola, che - quali unici Organi competenti ad esprimere per quell'Ente ogni manifestazione di volontà relativa al governo di quel territorio - avrebbero dovuto autorizzare preventivamente il Sindaco a presentare "istanza di revisione" all'Agenzia del Territorio;
- la carenza nella motivazione dell'atto impugnato e la conseguente sua inidoneità a "supportare la rettifica", secondo quanto si desume dalla



pronuncia di legittimità in Cass. Sent n. 4507 del 25/2/2009, perché nell'avviso di accertamento non risulta descritto il procedimento amministrativo seguito per l'attribuzione della nuova cat e della nuova cl attribuite all'immobile in questione, ma sono stati indicati solamente i dati oggettivi e la cl : questi elementi da soli non sono idonei a consentire ai ricorrenti, attraverso il raffronto con quelli indicati nella loro dichiarazione, di intendere le ragioni della classificazione, sì da consentire loro di tutelarsi adeguatamente mediante motivato ricorso alla C T P .

Concludendo, i ricorrenti hanno chiesto che, respinta ogni diversa e contraria istanza, eccezione e deduzione di controparte, sia annullato e dichiarato infondato l'atto impugnato col favore delle spese.

L'Ufficio provinciale di Modena dell'Agenzia del Territorio si è costituito in giudizio per resistere alle argomentazioni addotte dalla controparte nel ricorso, precisando innanzitutto che la revisione del classamento in questione si colloca nell'ambito della procedura disciplinata dalla L. n. 311/2004, art. 1, comma 355, (in materia di "revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata appartenenti alle categorie ordinarie dei gruppi A - B e C e di rideterminazione della rendita") La normativa persegue l'obiettivo di conseguire una maggiore equità sul piano fiscale e di contrastare fenomeni di elusione e /o evasione fiscale.

L'attivazione del processo di revisione è stato pubblicato in G.U., quindi l'Ufficio resistente, verificata la sussistenza dei presupposti di legge, ha applicato - nell'operare la revisione - la procedura comparativa, la quale non comporta approvazione da parte della Commissione Censuaria Provinciale. Afferma altresì di avere operato il preventivo sopralluogo nel territorio di cui alla microzona n. 1, utilizzando i criteri indicati ai commi 1, 2, 3, 6 e 7 del D.P.R. n. 138/1998, notificando



CA



poi la rendita dell'unità immobiliare modificata ai contribuenti interessati per esserne i proprietari, per mezzo di racc. con r.r..

Quanto a Cass. sent. n. 4507 del 25.2.2009, l'Ufficio osserva che la stessa non costituisce ancora univoco orientamento giurisprudenziale e comunque nel caso in esame non vi è stata la lamentata carenza di motivazione, perché nessuna limitazione ne è derivata ai ricorrenti nel proporre il ricorso, né vi è stata alcuna lesione del diritto alla difesa.

L'Ufficio, infine, soffermatosi ampiamente sui motivi delle rettifiche di cui al proprio atto di accertamento, concludendo, ha chiesto che il ricorso interposto sia respinto, con vittoria di spese (ed onorari esposti in all. to n. 11).

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Dai presupposti di fatto e dalla motivazione dell'accertamento dell'Ufficio Provinciale di Modena dell'Agenzia del Territorio si desume testualmente che: *"Di fatto le unità immobiliari presenti in tali microzone sono state, nella maggioranza dei casi, classificate dall'Ufficio provinciale (all'epoca Ufficio Tecnico Erariale di Modena) negli anni '50 e '60, tenendo conto di un contesto urbano e socio-economico del tutto differente da quello attuale. Infatti, numerosi e significativi sono stati gli interventi pubblici recentemente effettuati per la riqualificazione della viabilità interna e dell'arredo urbano. A queste opere pubbliche si sono affiancati numerosi interventi da parte dei privati per la ristrutturazione degli edifici. La microzona oggetto di intervento si presenta oggi come una vasta area di elevata qualità urbana ed edilizia".*

Sicché, secondo l'Ufficio, *"i classamenti originari sono stati nel tempo affiancati da quelli di nuove unità immobiliari determinando una disomogeneità tra le unità classate in epoca passata e quelle di più recente classamento, più aderenti alle mutate condizioni della zona. Inoltre, detti classamenti originari, ancora esistenti, sono*

*CD*

*orientati verso le classi catastali più basse, in quanto facevano riferimento a condizioni economiche ed edilizie più modeste ”*

*Pertanto, “al fine di porre rimedio alle incongruità e/o disomogeneità dei classamenti esistenti nelle citate microzone, l'Ufficio provinciale è intervenuto sulle categorie e classi delle unità immobiliari – come quelle oggetto del presente accertamento – che necessitavano di modifica attraverso il raffronto con unità assunte a riferimento utilizzando il quadro tariffario vigente.”*

Invero, l'Ufficio ha allegato all'atto di accertamento un prospetto con i nuovi dati di classamento e della rendita del fabbricato di cui si tratta, nulla indicando circa i concreti elementi che hanno indotto a tali determinazioni: ha trascritto i dati di individuazione catastale e della relativa rendita senza alcun riferimento ai criteri concretamente seguiti nel mutare la cl. dalla 3<sup>a</sup> alla 4<sup>a</sup> e la rendita da euro 885,72 ad euro 1 030,33; nulla si desume circa il procedimento amministrativo seguito.

Eppure il procedimento amministrativo nei casi della specie in esame “incontestabilmente” si configura come procedimento di natura valutativa, integrante un atto di accertamento, il quale – in quanto tale – deve essere motivato.

Ne consegue che nel caso in esame, poiché l'Ufficio si è limitato, come è direttamente verificabile dalla documentazione in atti, a motivazioni prive di riferimento e di raffronto con altre unità realmente verificate in sopralluogo, dando atto delle risultanze con formale verbalizzazione ed in contraddittorio con le parti interessate, i ricorrenti non sono stati posti nella condizione di conoscere le sostanziali, concrete ragioni dei mutamenti relativi alla classe ed alla rendita catastale, e quindi <sup>ch</sup> esercitare motivatamente il loro diritto di critica dell'operato dell'Ufficio.

Pertanto, quanto al merito del riclassamento, nel giudicare è certamente determinante



BA



la reazione alla contraria supposizione dell'Ufficio, reazione esposta dai ricorrenti nel senso che il fabbricato in questione non ha subito le mutazioni di costruzioni quali quelle edificate negli anni '50 - '60: il loro fabbricato è stato edificato nell'anno 1985 ed il classamento è avvenuto il 10.7.1985.

L'unità immobiliare oggetto del contenzioso non ha subito le modifiche supposte dall'Ufficio.

Come è stato precisato con successiva memoria depositata dai ricorrenti il 23.11.2009, si tratta di una costruzione a schiera in aderenza ad altre sui due lati opposti. I rimanenti due lati presentano pertinenze scoperte di estensione limitata: una di mq. 35 da un lato, occupata da scala esterna e dalla rampa di accesso al garage parzialmente seminterrato, l'altra di mq. 33 dal lato opposto adibita a giardino. La consistenza del fabbricato è di 7 vani. Non si tratta di "villino singolo" con area cortiliva sui quattro lati. Non è ubicato nel centro del Comune, ma nella prima periferia.



Alla memoria prodotta i ricorrenti hanno allegato documentazione fotografica di unità immobiliari limitrofe catastalmente identificate [REDACTED]

[REDACTED] così dimostrando che nella microzona 1 la classe più elevata prevista dalle disposizioni catastali è la [REDACTED] per cui stante la differenza rilevabile dalle produzioni fotografiche tra il loro fabbricato e le unità immobiliari sopraindicate, non può non riconoscersi che la cl. 3<sup>a</sup> originariamente attribuita (nell'anno 1985) al fabbricato in esame va riconfermata, restando immutata anche la rendita catastale di euro 885,72.

Invece, l'Ufficio ha rideterminato il classamento e la rendita catastale motivando di:

- avere rilevata la corrispondenza tra le caratteristiche tipologiche e reddituali del bene oggetto della vertenza in esame e quelle delle unità di riferimento

del quadro di qualificazione in base al quale è stato definito il prospetto tariffario;

- avere tenuto conto dei caratteri che maggiormente contraddistinguono e qualificano a livello locale le tipologie di "abitazioni in villino", quali riscontrabili in analoghi edifici [REDACTED]

E' evidente quanto le espressioni usate siano descrittive di fattispecie generiche ed astratte, che non evidenziano concrete caratteristiche poste a reale confronto verificato sopralluogo, per cui è più aderente alla concreta e reale consistenza il raffronto rappresentato fotograficamente dai ricorrenti, raffronto che l'Ufficio resistente, invero, non ha criticato né revocato in dubbio.

Pertanto, la Commissione giudica la motivazione dell'atto impugnato carente ed inidonea a supportare la rettifica della classe dalla 3<sup>a</sup> alla 4<sup>a</sup> e della rendita da euro 885,72 ad euro 1.030,33, perché gli elementi indicati nel "prospetto con i nuovi dati di classamento e rendita", allegato all'atto di accertamento, e le motivazioni in questo esposte, non sono né sufficienti né idonee a dimostrare le ragioni specifiche dell'avvenuta mutazione del classamento né a spiegare in concreto il procedimento amministrativo seguito nella determinazione della nuova rendita catastale, motivazione indispensabile trattandosi di procedimento di natura valutativa.

Conseguentemente, l'atto impugnato è annullato per carenza di motivazione. Ogni altra questione in diritto e nel merito rappresentata dalle parti è giudicata assorbita dalla decisione adottata

Tuttavia, mancando univoco e costante orientamento giurisprudenziale in materia, secondo il Collegio, sussistono motivi validi per ritenere compensate le spese del giudizio.



P.Q.M.

La Commissione:

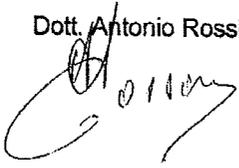
"In accoglimento del ricorso annulla l'avviso di accertamento catastale MO  
0282009 2008 001 dell'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Modena.

Spese compensate."

Così deciso in Modena, il 14 Dicembre 2009

Il giudice relatore

Dott. Antonio Rossin



Il Presidente

Leonardo de Robertis

