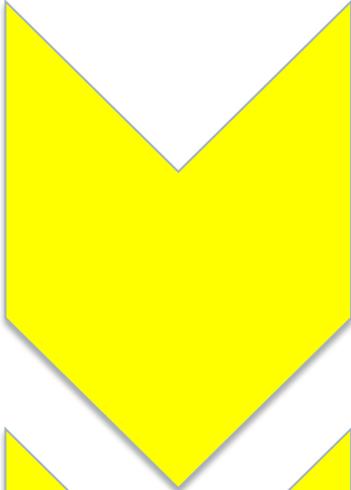
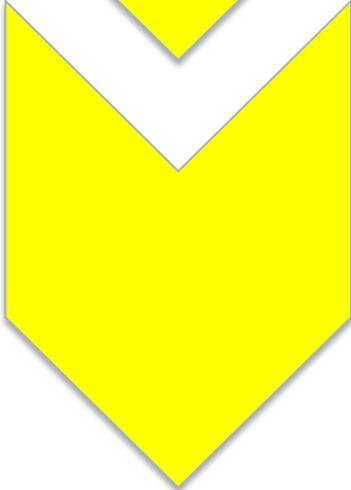

Contenzioso in tema di rivalutazione delle rendite catastali degli immobili ex comma 335 art.1 L311/2004

Giampaolo Bassi



I PRINCIPI ISPIRATORI

- 
- **Il principio ispiratore dichiarato:
Uniformare i valori catastali degli
immobili avvicinandoli ai valori reali**

- 
- **Il principio vero non dichiarato:
Aumentare il gettito**



-
1. L'art. 1 comma 355 della L. 311 del 2004
 2. La Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio 16 febbraio 2005, che stabilisce le modalità di applicazione della suddetta Legge
 3. La Deliberazione n. 5 del 11 ottobre 2010 dell'Assemblea Capitolina che, all'unanimità decide di : “ richiedere al competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata situate nelle seguenti microzone”
 4. La Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio 30 novembre 2010, con la quale sono stati attivati i processi di revisione del classamento che stabilisce le modalità operative di applicazione della suddetta Legge

N.B. La Legge trova la sua applicazione quasi 6 anni dopo la sua approvazione



Le motivazioni

- Nel testo di ogni avviso è testualmente riportato: “consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare e della connessa redditività, riconducibile anche ad interventi di riqualificazione urbana ed edilizia, nonché allo sviluppo di attività direzionali e commerciali” .
- **Sarebbe interessante che l’Ufficio elenchi e chiarisca (come peraltro previsto dalla Legge) quali siano gli asseriti “interventi di riqualificazione urbana” e “lo sviluppo di attività direzionali e commerciali” verificatisi a Roma, ed in particolare nelle 17 microzone colpite da accertamenti negli ultimi anni.**



Le motivazioni

- **Si evince da una semplice passeggiata per Roma che, in ogni quartiere, ed in particolare nei tessuti urbani (T1-Tessuti di origine medievale; T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria; T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca; T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato) ; contrariamente a quanto affermato, gli asseriti “interventi di riqualificazione” e il preteso “sviluppo di attività” sono frutto di mera fantasia e, nella migliore delle ipotesi, frutto di frasi stereotipe prive di qualsivoglia collegamento con la realtà.**



Le motivazioni

- Le «microzone» fatte oggetto dei riclassamenti ex comma 335 a Roma sono soltanto 17 su 238 e «casualmente» sono tutte quelle che ricomprendono i quartieri più pregiati; è evidente che, basandosi la Legge sul criterio dello «**scostamento tra il valore medio di mercato ed il corrispondente valore medio catastale**» l'aver preso, per calcolare lo scostamento soltantotutte le microzone più pregiate , ha alterato fortemente il calcolo, portando ad una applicazione non corretta della Legge.



La Corte di Cassazione e le Motivazioni

- la Corte di Cassazione con la sentenza n. 9629 del 13/06/2012: <<quando attribuisce un nuovo classamento ad una unità immobiliare, l'Agenzia del Territorio deve rendere possibile la conoscenza da parte del contribuente dei presupposti del classamento e pertanto specificare: a) se il mutato classamento sia dovuto a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare, indicandole; b) se il nuovo classamento consegua ad una revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano, indicando l'atto con il quale tale revisione è stata effettuata>>.



La Corte di Cassazione e le Motivazioni

- **La sentenza della Corte di Cassazione Sesta Sezione Civile -Tributaria – n. 3156 del 17/02/2015** rigettando il ricorso presentato dall’Agenzia delle Entrate, a conferma del principio secondo cui è illegittimo il riclassamento se manca la motivazione afferma: *«l’atto con cui l’Agenzia del Territorio attribuisce d’ufficio un nuovo classamento ad un’unità immobiliare a destinazione ordinaria, deve chiaramente specificare a cosa sia dovuto il mutamento. Tale principio, fissato in considerazione delle incertezze proprie del sistema catastale italiano che non detta una specifica definizione normativa delle categorie e classi catastali»*



La Corte di Cassazione e le Motivazioni

- la sentenza n. 11370 del 6 luglio 2012 la Cassazione ha stabilito che: <<è illegittimo l'atto di attribuzione di nuova rendita catastale se l'Agenzia del Territorio nel motivarlo utilizza formule "generiche e stereotipate" adattabili a qualsivoglia immobile>>.
- **Tutti gli avvisi emessi dall'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio riportano, purtroppo, le medesime "formule generiche e stereotipate"**



**Comparazione dell'immobile colpito dall'accertamento con
le "Unità di riferimento"**

**IL CRITERIO DI BASE:
ESTIMO COMPARATIVO**



Problematiche e profili da sollevare nel ricorso

a.1) Identificazione delle “Unità di riferimento” : L’Ufficio si limita ad indicare i dati catastali complicando notevolmente la loro individuazione

a.2) Caratteristiche urbanistiche ed architettoniche delle unità di riferimento :

(tipologia del palazzo, numero di appartamenti, numero delle scale, presenza di ascensori e altro) comparandole con quelle dell’immobile colpito dall’accertamento

a.3) Ubicazione delle unità di riferimento (verificare se ricadono nella stessa microzona OMI dell’immobile in oggetto)



Problematiche e profili da sollevare nel ricorso

- a.4) Evidenziare le caratteristiche delle vie dove sono poste le unità di riferimento che possano dare maggior valore alle stesse in relazione alla via ove è ubicato l'immobile in oggetto dell'accertamento (presenza di metropolitane, negozi di prestigio, servizi)
- a.5) Verificare i valori OMI per le vie delle unità di riferimento e evidenziare le differenze con l'ubicazione dell'immobile in oggetto del ricorso
- a.6) Eventuale perizia giurata di un tecnico abilitato



b) Le «Microzone»

Definizione ex Art. 2 comma 1 D.P.R 138/1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo in esecuzione della L. 662/96”

b.1) Per Microzona si intende, in base al citato comma, una porzione di territorio comunale che presenta: “omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione di servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori”



Il comportamento dell'Ufficio rispetta la Costituzione ?

ART. 3 «Tutti i cittadini hanno pari dignità sociale [cfr. [XIV](#)] e sono eguali davanti alla legge, senza distinzione didi condizioni personali e sociali.» **Appare ovvio che rivalutare solo gli immobili in alcune zone e/o comuni crea disparità.**

ART. 53 «Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva.»

L'Ufficio arriva ad attribuire la stessa classe e categoria a immobili siti al piano seminterrato ed al piano attico che, ovviamente, hanno caratteristiche architettoniche e valori molto superiori



Il comportamento dell'Ufficio rispetta la Costituzione ?

ART. 23 «Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge.» **sentenza 6816/52/16 emessa dalla Sezione 52 della Commissione Tributaria Provinciale di Roma il 18 febbraio 2016 che cita:** “La casualità si accentua se si esaminano ipotesi diverse da Comune e Comune creando così disparità ingiustificate in violazione dell’art.3 Cost. e si impongono oneri diseguali in situazioni eguali, in violazione dell’art.53 Cost.; appare pertanto, inoltre, violato l’art. 23 della Costituzione perché tutto il sistema che il comma 335 propone ed applica, non trova fondamento su fatti e definizioni legislative, infatti è lo stesso comma 335 che demanda alle autorità amministrative decisioni che incidono direttamente sui presupposti impositivi”



Il comportamento dell'Ufficio rispetta la Costituzione ?

La Commissione Tributaria Regionale di Roma con l'Ordinanza n. 1471/2016 del 14 dicembre 2016 ha trasmesso gli atti processuali alla Corte Costituzionale sospendendo il giudizio; evidenziando una serie di ragioni per una lesione dell'art. 53 della Costituzione : “poiché un riaccatastamento di una serie di edifici collegato ai soli valori di mercato di zona e senza modificazioni nella realtà si porrebbe inevitabilmente in contrasto con la capacità contributiva dei singoli” nonché una violazione dell'art. 3 della Costituzione : “la norma in parola sembra porsi così in contrasto con l'art. 3 Cost., perché il singolo contribuente si troverebbe irrazionalmente esposto a rivalutazione del proprio bene in relazione alla significativa rivalutazione di beni altrui sol perché situato in una “microzona” oggetto di attenzione da parte del Comune, con disparità di trattamento rispetto ad altre “microzone” ed, inoltre, una lesione dell'art. 97 della Costituzione : “in quanto la rivalutazione “massiva” non assicura né il buon andamento né l'imparzialità dell'amministrazione.

L'UDIENZA SI E' TENUTA PRESSO LA CORTE COSTITUZIONALE IL 24 OTTOBRE 2017 E ANCORA NON E' STATA PUBBLICATA LA SENTENZA.



Il comportamento dell'Ufficio rispetta la Costituzione ?

TUTTI GLI AVVISI EMESSI APPLICANO LA MEDESIMA CATEGORIA E CLASSE AD APPARTAMENTI, POSTI NELLO STESSO EDIFICIO, AL SEMINTERRATO ED ALL'ATTICO

L'incostituzionalità della procedura ex art. 1 comma 335 della Legge 311/2004 è ampiamente confermata dal fatto che **la Legge 23 del 11 marzo 2014 (riforma del Catasto), interpretando correttamente il Dettato Costituzionale, introduce un'ampia serie di correttivi, applicati al valore al degli immobili, quali esposizione, vista, ubicazione, piano catastale etc., che rendono impossibili gli errori valutativi che sono riscontrabili in tutte le procedure di "riclassamento di massa" ex comma 335 della L. 311 del 2004.**



b) Le «Microzone»

b.2) Appare evidente che, ad esempio, gran parte di Roma, è dotato di un assetto urbanistico totalmente disomogeneo, che va dall'assetto medievale a quello rinascimentale per giungere a quello delle zone caratterizzate dai grandi interventi postunitari (Corso Vittorio Emanuele) a quello delle piazze e grandi viali di epoca fascista (Piazza Augusto Imperatori e Via dei Fori Imperiali).

Appare evidente, persino ai ciechi, che gran parte di Roma è caratterizzata dalla presenza di edifici costruiti nell'arco di oltre 1500 anni , edifici realizzati in un arco temporale che va dall'Alto Medioevo al Ventennio con caratteristiche tipologiche totalmente diverse.

Appare, peraltro, chiaro che il “mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori”, per quanto attiene gran parte di Roma è pura fantasia.



b) Le «Microzone»

- L'Agencia del territorio nel suo documento "guida alle consultazione delle microzone OMI" testualmente riporta: **“Ci sono differenze tra microzona catastale e zona omogenea dell'Osservatorio? Si tratta di due entità territoriali distinte: le zone delimitate nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) non sono da confondersi con le microzone comunali definite dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 al quale si rimanda per una corretta definizione.”**



b) Le «Microzone»

- Le operazioni di riclassamento adottate si dovrebbero, quindi, basare sulle “microzone comunali definite dal D.P.R. 138 del 1998” e, invece, si basano sulle microzone OMI 2004 che, per ammissione della stessa Agenzia delle Entrate “sono entità territoriali distinte”, credo una voluta e strumentale confusione che appare assolutamente inaccettabile in fatto ed in diritto.
- Ma vi è di più ... E’ infatti ben noto a tutti che tutte le microzone OMI sono, a loro volta, suddivise dai cd. “codici di zona” che altro non sono che una ulteriore ripartizione e migliore identificazione di “sottozone” all’interno delle microzone stesse.



b) Le «Microzone»

Giova citare le assurde affermazione dell'Ufficio, che in sede di memorie in altri ricorsi già discussi, arriva a motivare la sua erronea e strumentale applicazione del D.P.R. 138/1998 arrivando ad affermare che : “ costituisce fatto notorio che l'applicazione integrale delle disposizioni di al D.P.R. richiamati sia ancora in itinere” ; tale affermazione appare di tale gravità da meritare pesante sanzione in quanto l'Ufficio arriva a giustificare un comportamento non conforme al D.P.R. 138/2008 con la sua applicazione parziale. **IN PRATICA IL CONTRIBUENTE VIENE COLPITO PER COLPA DI INEFFICIENZE DELLA P.A.**



C) Lo scostamento significativo ex art. 1 comma 335 della L. 311/2004

c.1) Il citato articolo testualmente cita : <<La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 , e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali



C) Lo scostamento significativo ex art. 1 comma 335 della L. 311/2004

C.2) Illegittimità degli atti dell'Agenzia delle Entrate sotto il profilo dello "scostamento significativo" per il valore delle microzone ; ancora una volta l'Agenzia del Territorio per giustificare che, in modo erroneo e strumentale, ha "casualmente rivalutato" solo e soltanto le 17 microzone del Comune di Roma eventi maggior valore su ben 238, applicando in maniera errata e forviante le disposizioni di cui all'art. 1 comma 335 della L. 311/2004;

C.3) L'Ufficio ha cercato di salvarsi con la Circolare n 9 del 01/08/2005 arrivando a citare misteriose modalità di individuazione di asserite ed inesistenti "microzone anomale" non previste né citate dalla Legge, arrivando all'assurdo di ritenere che una propria circolare possa prevaricare quanto chiaramente espresso dalla Legge, merita una pesante sanzione.



D) Il DOCFA ex art. 1 comma 3 D.M. 701/1994

d.1) Il DOCFA è obbligatorio ai sensi del decreto dirigenziale 1° dicembre 1995, pubblicato nella G.U. 12 dicembre 1995, n. 289, è stata stabilita la data di adozione obbligatoria della procedura DOCFA.

d.2) Il D.M. 701 testualmente cita: “Tale rendita rimane negli atti catastali come "rendita proposta" fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 1, alla determinazione della rendita catastale definitiva. E' facoltà dell'amministrazione finanziaria di verificare, ai sensi dell'art. 4, comma 21, del decreto-legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17, le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni di cui al comma 1



D) Il DOCFA ex art. 1 comma 3 D.M. 701/1994

d.3) La Corte di Cassazione, in tema di immobili già rivalutati secondo la procedura DOCFA (come nel caso dell'immobile in oggetto) in una pluralità di sentenze (sentenza n. 3394 del 2014; sentenza n. 3354 del 2015; sentenza n. 23237 del 201) ha **chiaramente espresso il principio** che : “ l'ufficio non può limitarsi a comunicare il classamento che ritiene adeguato, ma deve anche fornire un qualche elemento che spieghi perché la proposta avanzata dal contribuente con la DOCFA viene disattesa”; ed inoltre alla citata sentenza n. 23237 del 2014 : “ laddove la rendita proposta con la procedura DOCFA non venga accettata in ragione di ravvisate differenze relative a taluno degli elementi, di fatto indicati dal contribuente, l'ufficio dovrà, appunto, specificarle, sia per consentire al contribuente di apportare agevolmente le conseguenziali difese”



D) Il DOCFA ex art. 1 comma 3 D.M. 701/1994

d.4) Ne consegue che oltre i termini previsti dal D.M. 701 i dati proposti dal DOCFA diventano definitivi e non possono essere modificati dall'Ufficio e, proprio su questo concetto, numerose sentenze di Commissioni Tributarie hanno sanzionato l'operato dell'Ufficio



E) Errata nozione di classamento dell'immobile e falsa ed erronea applicazione del D.P.R. 1142/1949 – il sopralluogo

e.1) Il sistema di classamento di cui all'art. 61 del DPR n. 1142/49 attualmente vigente prevede :

- individuazione della zona censuaria intesa come zona territoriale avente caratteristiche ambientali, tipo ed epoca delle costruzioni uniformi, omogenea sotto il profilo socio-economico;

- attribuzione di categoria che provvede nell'ambito del tessuto urbano comunale o sub-comunale

(zona censuaria) ad individuare le categorie. In particolare i fabbricati sono suddivisi in tre gruppi: immobili a destinazione ordinaria, ricompresi nelle categorie A, B e C



La violazione dell'art. 3 L.241/1990

- la L. 241/1990 (G.U. 18 agosto 1990 n.192) “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo” che testualmente cita all’ art. 3 (Motivazione del provvedimento) : “Ogni provvedimento amministrativo, , deve essere motivato, salvo che nelle ipotesi previste dal comma 2. La motivazione deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria.”



L'obbligo di motivazione

Gli avvisi si basano sul Provvedimento dell'Agencia del Territorio del 16 febbraio 2005, pubblicato nella G.U. n.40 del 18/2/2005, che recita testualmente : “Per la selezione delle microzone interessate dalla revisione parziale del classamento, prevista dall'art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, il valore medio di mercato per microzona, individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, è aggiornato utilizzando i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia del territorio, di cui al successivo comma 3, riferiti al secondo semestre 2004.” **PER LA STESSA AGENZIA DELLE ENTRATE LE MICROZONE OMI SONO COSA DIVERSA DA QUELLE EX D.P.R. 138**



L'obbligo di motivazione

La Commissione Tributaria Regionale di Bologna con la sentenza 26 marzo 2015 n. 693 " In tema di estimo catastale, quando si procede all'attribuzione di Ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia del Territorio, a pena di nullità del provvedimento per difetto di motivazione, deve specificare se tale mutamento è dovuto a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare in questione, oppure ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui si colloca l'unità immobiliare, rendendo così possibile la conoscenza dei presupposti del rilassamento, da parte del contribuente"



L'obbligo di motivazione

- Sul tema della carenza di motivazione la **Commissione Tributaria Regionale di Milano - Sentenza 09 giugno 2015, n. 2514**: «Nel merito, l'appello è da accogliere, in primo luogo perché gli avvisi di accertamento risultano privi di motivazione» La **Commissione Tributaria Regionale Lombardia - Sentenza 23 luglio 2015, n. 3460** afferma: “L'obbligo della motivazione non può pertanto ritenersi soddisfatto mediante la semplice indicazione dei dati catastali e della classe attribuita all'immobile, trattandosi degli stessi elementi assunti a parametro dal contribuente e non venendosi a comprendere le ragioni di una loro diversa valutazione.”



E) Errata nozione di classamento dell'immobile e falsa ed erronea applicazione del D.P.R. 1142/1949 – il sopralluogo

e.2) La classificazione consiste, quindi, nel suddividere ogni categoria in tante classi quanti sono i gradi di produttività.

Determinato il numero delle classi in cui ciascuna categoria deve essere divisa, si procede al riconoscimento ed all'identificazione di un certo numero di unità tipo che siano atte a rappresentare per ciascuna classe il merito medio delle unità immobiliari che vi debbono essere comprese. (

Art.7 Dpr n.1142/49);

- unità tipo che per ogni categoria è rappresentativa delle caratteristiche che, ordinariamente, si riscontrano nelle unità immobiliari in essa comprese; essa costituisce la base di riferimento per poter provvedere alle successive operazioni di classamento ed individuazione della tariffa.



E) Errata nozione di classamento dell'immobile e falsa ed erronea applicazione del D.P.R. 1142/1949 – il sopralluogo

e.3) Proprio su questi concetti è utile soffermarsi per evidenziare come l'Agenzia del Territorio di Roma non ne abbia tenuto in debito conto perché:

L'Ufficio non fa alcuna menzione di quale siano le “unità tipo” presa a suo tempo come riferimento per determinare, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 1142/1949, le caratteristiche delle singole Categorie e Classi della Zona Censuaria in cui è situato l'immobile colpito dall'accertamento.

L'Ufficio cita asserite “Unità di riferimento” (forse confondendole con le “unità tipo”) limitandosi a fornirne solo gli estremi catastali e non gli indirizzi, con una grave non ottemperanza al principio di chiarezza a cui si devono ispirare tutti gli atti della P.A. e, conseguentemente, con una grave ed inaccettabile lesione del diritto alla difesa del Contribuente

L'Ufficio, altresì, non considera la fondamentale importanza che ha un sopralluogo



E) Errata nozione di classamento dell'immobile e falsa ed erronea applicazione del D.P.R. 1142/1949 – il sopralluogo

e.4) La sentenza della Corte di Cassazione Sesta Sezione Civile -Tributaria – n. 3156 del 17/02/2015 in cui viene rigettato il ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate, confermando il principio secondo cui è illegittimo il riclassamento se ne mancano le ragioni con la seguente motivazione: *“l'atto con cui l'Agenzia del Territorio attribuisce d'ufficio un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, deve chiaramente specificare a cosa sia dovuto il mutamento. Tale principio, fissato in considerazione delle incertezze proprie del sistema catastale italiano che non detta una specifica definizione normativa delle categorie e classi catastali, è stato affermato, proprio per consentire al contribuente di individuare agevolmente il presupposto dell'operata riclassificazione ed apportare le consequenziali difese, e per delimitare, in riferimento a dette ragioni, l'oggetto dell'eventuale successivo contenzioso, essendo precluso all'Ufficio di addurre, in giudizio, cause diverse rispetto a quelle enunciate nell'atto.”*



E) Errata nozione di classamento dell'immobile e falsa ed erronea applicazione del D.P.R. 1142/1949 – il sopralluogo

Pertanto, laddove il nuovo classamento è stato adottato ai sensi del comma 335 dell'art. 1 della Legge n. 311/2004, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato e valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto nell'insieme delle microzone comunali, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia riferimento ai suddetti rapporti ed al relativo scostamento, ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, se da questi ultimi non sono evincibili gli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento. Del pari, non può ritenersi sufficiente il riferimento a non meglio precisati "interventi pubblici per la riqualificazione della viabilità interna e dell'arredo urbano" nonché ad "interventi da parte dei privati per la ristrutturazione degli edifici". Il contribuente, infatti, con tale espressione non è in grado di poter conoscere le concrete ragioni poste a base della pretesa impositiva, con la conseguente impossibilità di valutare l'opportunità o meno di procedere all'impugnazione dell'atto, ovvero di contestare efficacemente sia l'an che il quantum debeatur.



E) Errata nozione di classamento dell'immobile e falsa ed erronea applicazione del D.P.R. 1142/1949 – il sopralluogo

e.5) Il “sopralluogo” è, quindi, elemento essenziale alla morfologia del “classamento” ed appare imprescindibile a meno ai fini della sussunzione del patrimonio immobiliare in categorie (la qualificazione) ed in classi (la classificazione).



Falsa ed erronea applicazione del D.P.R. 1142/1949

Su una più corretta e doverosa applicazione da parte dell'Ufficio del D.P.R. 1142/1949 è, recentemente, intervenuta la stessa Commissione Tributaria Regionale di Roma che, con la sentenza 8930/2016 del 12 dicembre 2016, ha rigettato l'appello dell'Ufficio argomentando testualmente: "Applicando tali criteri alla controversia in esame, il Collegio osserva che la procedura di cui al citato comma 335 si fonda per lo più sulla riscontrata rivalutazione della microzona nella quale è situato l'immobile; tale rivalutazione è idonea a giustificare, per quanto già esposto, il mutamento di classe all'interno della categoria, ma non può essere ritenuto sufficiente a spiegare anche il passaggio da una categoria all'altra- come nel caso avvenuto" giustificato

