

## **COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 63/33/2012**

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Ai sensi dell'art. 1, comma 335 della l. 30.12.2004 n. 311 il Comune di Milano ha incaricato l'Agenzia del Territorio della revisione parziale del classamento delle unità urbane immobiliari siti in particolari zone di Milano, in cui il rapporto tra il valore medio di mercato ed il valore catastale si discosta significativamente.

La contribuente impugna l'accertamento per gli immobili di Via dell'Annunciata, 21 a Milano, per i quali l'Ufficio ha provveduto alla rideterminazione del classamento, eccependo la carenza della motivazione; il difetto di istruttoria per omissione di sopralluogo; la sussistenza di errori procedurali e l'assenza di presupposti di fatto per effettuare la revisione.

Il giudice di prime cure ha accolto il ricorso, riconoscendo fondata l'eccezione riguardante la carenza di motivazione dell'avviso di accertamento catastale.

Propone appello l'Ufficio, eccependo la errata interpretazione e applicazione dell'art. 1 c. 335 della legge 311/2004 da cui è derivata una motivazione contraddittoria della sentenza impugnata.

Nel merito l'Ufficio sostiene che nel caso che ci occupa la revisione catastale operata richiede due presupposti, che sono stati rispettati:

1 - L'ubicazione dell'unità immobiliare in una micro zona.;

2 - Che tale unità immobiliare presenti un classamento sperequato. Nel Comune risulta che i valori catastali (1988-1989) sono 3,03 volte inferiori a quelli di mercato rilevati dall'OMI.

In particolare nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto del classamento di cui si parla, il valore di mercato dell'immobile è superiore a più del 35% rispetto alla media comunale.

Sostiene infine che l'incongruità del classamento è dimostrata dalle rendite delle stesse unità immobiliari. L'Ufficio ribadisce la corretta applicazione dell'art.3 della legge 241/90 e dell'art. 7 della legge 212/2000.

La contribuente si costituisce nel presente giudizio., contestando che la variazione di classificazione si giustifica con le intervenute modificazioni del contesto urbano e socio economico, come la realizzazione della metropolitana, in quanto di tali interventi si era già tenuto conto nelle precedenti variazioni attuate con la procedura DOGFA.

Contesta inoltre che per motivare un accertamento non è sufficiente indicare la classe e la categoria, ma è necessario che l'Ufficio provi gli elementi di fatto giustificativi della propria pretesa senza dedurre valutazioni generiche applicabili in ogni caso.

In diritto la contribuente eccepisce la nullità dell'accertamento per violazione degli art. 3,7 e/o della legge 241/1990, nonché degli articoli 24 e 97 della Costituzione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Il principale motivo di impugnazione della sentenza di primo grado è la contestata la carenza di motivazione dell'accertamento. Nel caso che ci occupa si osserva che l'Agenzia ha sviluppato le necessarie indagini tecniche e ha acquisito elementi conoscitivi rilevanti, accertando che di fronte alle trasformazioni verificatesi nel tessuto urbano le classificazioni catastali sono rimaste immutate, per cui esistono unità immobiliari classificati come popolari o ultra popolari, in un'area che ha perso completamente i caratteri popolari che aveva prima della guerra. Per gli immobili di proprietà del contribuente siti in Via

dell'Annunciata, 21 a Milano, l'Agenzia del Territorio ha provveduto alla rideterminazione dei classamenti e delle relative rendite, (fg. 349-particella 338 sub.701) come da prospetto allegato agli atti di accertamento. La legge richiede di motivare l'atto amministrativo e la giurisprudenza di legittimità concorda nel ritenere che per l'assolvimento dell'onere di motivare non vi sia però un modo univoco, sul rilievo gli atti presentano peculiarità diverse e che in virtù di tale peculiarità si può configurare in modo diverso.

Nell'ambito catastale la determinazione di un classamento è invece una operazione di carattere tecnico e richiede pertanto da parte dell'Ufficio accertatore l'applicazione di conoscenze tecniche specialistiche. In proposito la sentenza della Corte Costituzionale n. 6854 /83 ribadisce che l'obbligo di motivazione per un avviso di classamento di un fabbricato deve ritenersi adempiuto con la semplice indicazione della consistenza, della categoria e della classe acclarati dall'Ufficio tecnico erariale e siffatti dati sono sufficienti a porre il contribuente nella condizione di difendersi.

Nel nostro caso, la revisione del classamento è stata operata su impulso del Comune, in attuazione della legge 311/04 e è giustificata dal fatto che stante le trasformazioni del contesto urbano, i classamenti, indipendentemente dalla loro vetustà, non risultano congrui rispetto alla trasformazioni del contesto urbano. La procedura adottata deve considerarsi conforme alla legge, in quanto l'immobile è situato in una micro zona e , come è stato dimostrato, il classamento risultava sperequato. L'invocata richiesta del sopralluogo è priva di fondamento giuridico in quanto il comma 335 della Legge Finanziari 2005, non prescrive il preventivo sopralluogo, in quanto la revisione del classamento può avvenire anche attraverso procedimenti automatizzati e peraltro nessuna sanzione è prevista in caso di mancato sopralluogo.

Anche la pretesa violazione dell'art. 97 della Costituzione non ha rilievo nel presente giudizio, avendo l'Ufficio operato in modo da assicurare il buon andamento e l'imparzialità nel formulare l'accertamento.

Peraltro nel nostro caso l'Ufficio ha presentato una documentazione fotografica e planimetrica, che dimostra come l'immobile abbia subito trasformazioni e interventi che hanno contribuito ad evidenziare la non congruità della rendita accertata a suo tempo e fondato pertanto il nuovo classamento. Per tali considerazioni l'appello va accolto. La complessità delle questioni trattate fanno propendere per la compensazione delle spese.

**P.Q.M.**

Accolto l'appello a spese compensate