

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 82/35/2011

FATTO E DIRITTO

Si tratta di ricorso avverso l'avviso di accertamento catastale (n. Omissis) per revisione del classamento e della rendita, per microzona, emesso in data 5.12.2008 dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano, nei confronti di Gi. Ma. Te. (titolare nuda proprietà) nell'ambito dell'art. 1, comma 335, L. n. 311/04 (Legge finanziaria per il 2005), in relazione ad un appartamento, ubicata in Milano via Mario Pagano 36 (microzona 14).

Con l'atto l'Ufficio, confermando la categoria elevava la classe e rideterminava la rendita catastale da € 615,87 ad € 1.162,03.

Con ricorso alla CTP di Milano la contribuente eccepiva l'illegittimità dell'atto impugnato per i seguenti motivi:

- 1) assenza o non notorietà della delibera del Consiglio Comunale, presupposto dell'atto impugnato, risultando che la revisione era stata richiesta da funzionari;
- 2) arbitrarietà della scelta degli immobili e delle microzone;
- 3) violazione dell'art. 7 L. 241/1990 in relazione alla omessa comunicazione dell'avvio del procedimento amministrativo di revisione del classamento catastale della microzona del Comune di Milano ove era ubicata l'unità immobiliare;
- 4) carenza ed illogicità della motivazione dell'avviso di accertamento poiché la vetustà avrebbe ridotto il valore dell'immobile, come stimato nella propria; vi era stata perdita di valore della moneta non erano stati effettuati diretti controlli sull'immobile mediante sopralluogo.

Con sentenza 189/26/10, la CTP adita respingeva il ricorso, ritenendo:

- la prima doglianza va respinta perché la legge assegna ai Comuni il dovere di richiedere la revisione ricorrendo determinati presupposti, senza necessità di assumere ulteriori provvedimenti deliberativi, e ravvisandosi corretta anche la procedura attivata dall'Agenzia del Territorio;
- la seconda doglianza va disattesa perché l'art. 1, comma 335, L. n. 311/04 riguarda la revisione parziale e la sua regolamentazione e l'individuazione delle microzone è demandata dall'art. 2, CO. 2 del DPR 138/98 non alle Commissioni censuarie, ma proprio ai Comuni che devono determinarle attenendosi ai criteri definiti dal regolamento allegato "A" al decreto stesso.
- la terza doglianza è infondata in quanto il provvedimento assunto il 30.11.2005 dal Direttore dell'Agenzia del Territorio è stato pubblicato sulla GU (n. 40 del 18.2.2005) con i conseguenti effetti della pubblicità legale ai fini dell'esigenza conoscitiva del provvedimento, per quale peraltro non sussiste obbligo di motivazione (art. 3, Co. 2, L. 241/90);
- la quarta doglianza è infondata perché gli immobili siti in zone centrali non evidenziano quei segni di degrado assunti dal ricorrente, grazie ad interventi manutentivi effettuati trattandosi di beni di elevato valore; gli immobili aumentano di valore in stretta correlazione all'andamento della moneta; la legge non prevede il previo sopralluogo degli immobili presenti in una microzona.

Infine, la relazione tecnica prodotta è del tutto ininfluyente indicando comunque le buone condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

La contribuente propone appello, censurando la sentenza per non aver applicato la legge che individua nel Consiglio Comunale il soggetto legittimato a provvedere alla revisione del classamento (nella specie avevano operato dei funzionari). Ripropone sostanzialmente tutte le doglianze in diritto e in fatto svolte in primo grado. Richiama a sostegno una sentenza della CTP di Milano. L'Ufficio resiste, eccependo preliminarmente l'inammissibilità dell'appello per difetto di specificità dei motivi; nel merito, controdeduce argomentando articolatamente sulla legittimità e correttezza della procedura adottata per la revisione, sulla esaustività e fondatezza della motivazione dell'avviso di accertamento. Sottolinea che la revisione parziale dei classamenti tiene conto anche delle mutate condizioni territoriali. Richiama favorevoli sentenze di rimo grado relative al medesimo fabbricato e recenti sentenze di legittimità, fa presente di aver impugnato la sentenza di primo grado richiamata da controparte.

La Commissione ritiene infondata l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dall'Ufficio per genericità dei motivi poiché essi contestano puntualmente le osservazioni contenute nella sentenza di primo grado; ritiene che tali motivi siano, invece, non fondati e vadano, pertanto, respinti.

Va osservato che la S.C. di Cassazione è intervenuta recentemente, con sentenza del 27.11.2010, n. 22313, proprio sul tema oggetto della presente causa ed ha fissato con chiarezza dei principi di diritto che elidono totalmente le eccezioni in diritto sollevate dal contribuente. Così afferma la S.C. di Cassazione: "La revisione delle rendite catastali urbane, in assenza di variazioni edilizie, è regolata dall'art. 3, comma 53 della legge n. 662/1996 e, ricorrendone i presupposti (ripartizione del territorio comunale in microzone), dall'art. 1, comma 335 della legge 311/2004; essa, proprio per l'assenza di variazioni edilizie, non richiede la previa visita sopralluogo dell'ufficio e non è condizionata ad alcun contraddittorio endoprocedimentale; la motivazione dell'alto di riclassamento - secondo i principi generali in materia di accertamento di maggior valore - mira a delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ufficio nella successiva fase contenziosa ed a consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa; per questo, l'effettiva sussistenza dei dati necessari a giustificare la correttezza della categoria, della classe e della rendita (ri)attribuite all'immobile andrà verificata, nell'ambito dei parametri adottati, nella sede contenziosa, in contraddittorio con il contribuente; tale verifica attiene tuttavia non alla idoneità della motivazione dell'atto, ma al merito propriamente detto della controversia".

L'avviso impugnato rispetta tali requisiti.

Circa la lamentata mancanza della delibera consiliare, vanno del tutto condivise le argomentazioni svolte dall'Ufficio in tema del ruolo e rappresentatività della dirigenza comunale quali emergono dal T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali (v. art. 42, 43 e 50 nonché art. 107 sulle attribuzioni dirigenziali), che portano ad escludere la necessità di una delibera del Consiglio Comunale, nel caso di specie.

Quanto al merito, la tesi dell'appellante è del tutto infondata, al riguardo è sufficiente osservare che la classificazione A1 risponde esattamente alle caratteristiche dell'immobile il quale è ubicato in una delle zone più signorili di Milano connotata da palazzi e ville d'epoca in prossimità del Parco Sempione, in particolare, si trova al terzo piano di un pregevole palazzo d'epoca (v. doc. 6 Ufficio) servito da ascensore e con cortili interni, ha una superficie interna di mq 151, quattro locali, cucina abitabile, due bagni, ripostiglio, 2 balconi e cantina.

Alla luce delle esposte emergenze, la perizia prodotta dal contribuente, con mera valenza di un atto di parte, non è idonea a far venir meno la validità delle determinazioni dell'Ufficio in ordine al valore, peraltro individuato sulla base dei valori medi rilevati per analoghi immobili da una nota agenzia immobiliare (doc. 5 Ufficio).

Occorre anche tener presente che l'entrata in vigore dell'euro (nel 2002) ha raddoppiato i valori in Lire.

P.Q.M.

La Commissione rigetta l'appello della contribuente e condanna la medesima alla rifusione delle spese del presente grado di giudizio liquidate in complessivi € 400,00 per competenze, oltre spese generali.