

# Motivazione dettagliata per variare il classamento

## IMMOBILI

**La Cassazione richiama il principio affermato dalla Consulta nel 2017**

**Antonio Iorio**

È illegittimo l'accertamento catastale che non indica in modo specifico e puntuale gli elementi che hanno condotto ad un diverso classamento del fabbricato. Proprio per l'automatismo che potrebbe caratterizzare questi prov-

vedimenti, occorre una motivazione dettagliata.

Ad affermarlo è la Corte di cassazione con l'ordinanza n. 23130 depositata ieri.

Una contribuente impugnava un avviso di accertamento catastale con il quale l'Ufficio aveva variato il classamento di un proprio immobile.

Entrambi i giudici di merito annullavano il provvedimento perché viziato da carenza di motivazione.

L'Agenzia ricorreva così in Cassazione lamentando un'errata interpretazione della norma da

parte del giudice di appello, poiché, essendosi trattato di una revisione massiva dei classamenti degli immobili siti nello stesso Comune, non erano necessari ulteriori dettagli.

La Suprema corte ha evidenziato che non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che si limiti ad indicare la differenza del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale nella microzona considerata rispetto alle microzone comunali.

Occorre infatti che dalla motivazione si evincano la qualità

ambientale in cui è inserito l'immobile, la zona di mercato, le caratteristiche edilizie del fabbricato e come, in concreto, tali elementi abbiano inciso sul diverso classamento.

I giudici di legittimità hanno poi richiamato il principio recentemente affermato dalla Corte costituzionale (sentenza n. 249/2017) secondo il quale proprio in considerazione del carattere diffuso delle revisioni catastali, l'obbligo di motivazione dei provvedimenti deve essere assolto in maniera rigorosa, così da porre il contribuente in

condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano la rettifica.

La Cassazione ha pertanto ritenuto che proprio dalla sentenza della Consulta emerge chiaramente la necessità di una motivazione specifica e puntuale.

In tale contesto, è singolare che nonostante una pronuncia della Corte costituzionale ed un orientamento della giurisprudenza di legittimità ormai consolidato in tal senso, gli uffici insistano fino in Cassazione costringendo il contribuente ad inutili costi.