

Il riaccatastamento e le controversie catastali: problematiche attuali

Sommario: 1. Il sistema catastale come luogo d'interconnessione tra le funzioni civili e le funzioni tributarie. - 2. La centralità del sistema catastale nella «fiscalità immobiliare». - 3. Le fattispecie di riaccatastamento. - 4. I fabbricati rurali e i requisiti di ruralità. L'evoluzione del regime delle fonti. - 5. I fabbricati ad uso commerciale, industriale o ad ufficio privato suscettibili di autonoma valutazione. Il regime delle turbine nell'attribuzione della rendita catastale alle centrali elettriche. Gli immobili che ospitano impianti fotovoltaici. - 6. L'atto di revisione del classamento: natura giuridica ed effetti. - 7. Il regime di notificazione degli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali. - 8. La motivazione dell'atto di riclassamento. - 9. L'efficacia del provvedimento catastale. - 10. Le controversie sul classamento: l'impugnabilità della categoria, della classe e della rendita. - 11. L'impugnazione del classamento e il litisconsorzio necessario originario. - 12. L'impugnazione del classamento da parte di un comproprietario e il litisconsorzio necessario. - 13. Il contenzioso catastale e i tributi locali: il rapporto tra il giudizio catastale e quello tributario. - 14. Il regime giudiziale dell'onere della prova. - 15. La motivazione adeguata della sentenza. - 16. L'appello avverso la sentenza di primo grado.

1. Il sistema catastale come luogo d'interconnessione tra le funzioni civili e le funzioni tributarie

Il d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 è la fonte prioritaria per ricostruire il sistema catastale come luogo d'interconnessione tra le funzioni civili e le funzioni tributarie e delinearne l'architettura¹. Difatti, il catasto assolve alcune funzioni civili, tra le quali quella latamente probatoria dei diritti reali.

Sul punto, è fondamentale la distinzione tra l'istituto della trascrizione e quello dell'accatastamento: il primo volto alla pubblicità legale della modificazione, costituzione ed estinzione dei diritti reali (art. 2643 ss. c.c.) e dotato di una valenza probatoria prevalente, in caso di difformità; il secondo, diretto alla rappresentazione territoriale dei diritti reali in conformità alla realtà fenomenica².

Ma, soprattutto, il sistema catastale assolve funzioni tributarie, dal momento che la procedura di accatastamento determina la tariffa d'estimo sulla quale è calcolata la base imponibile di talune imposte immobiliari, statali (ad esempio, l'irpef e l'ires³) e locali (ad esempio, l'imu e la tasi).

Il catasto, dunque, svolge una funzione centrale nella «fiscalità immobiliare», quale strumento teso a determinare i redditi derivanti dai beni immobili e a quantificare i valori funzionali al calcolo delle imposte sul patrimonio e sui trasferimenti, nonché quale parametro di misurazione della base imponibile di tributi di natura paracommutativa⁴.

¹ G. MELIS, *Questioni attuali in tema di catasto e "fiscalità immobiliare"*, in *Rass. trib.*, 2010, p. 703.

² G. MELIS, *o.l.c.*

³ Nuova denominazione dell'irpeg (art. 1 d.lgs. 12 dicembre 2003, n. 344, che ha modificato gli artt. 72 ss. d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917).

⁴ Cfr. G. MELIS, *Questioni attuali in tema di catasto e "fiscalità immobiliare"*, cit., p. 703; L. EINAUDI, *Una grande discussione parlamentare. La legge sul catasto del 1886*, in *Riv. storia econ.*, 1941, p. 201 ss.; C. COSCIANI, *La riforma tributaria*, in *Orientamenti*, Firenze, 1950, p. 139 ss.; A. PARLATO, *Il catasto dei terreni*, Palermo, 1967, *passim*; N. d'AMATI, *Catasto. II) Diritto tributario*, in *Enc. giur.*, VI, Roma, 1988, *ad vocem*; F. PETRUCCI, *Catasto*, in *Dig. Disc. Priv., Sez. comm.*, III, Torino, 1988, p. 31 ss.; S. LA ROSA, *L'Amministrazione finanziaria*, Torino, 1995, p. 111; S. GHINASSI, *Catasto*, in *Enc. dir.*, Agg., IV, Milano, 2000, p. 241 ss.; G. SALANITRO, *Profili sostanziali e processuali dell'accertamento catastale*, Milano, 2003; ID., *Catasto (dir. trib.)*, in *Diz. dir. pubbl.*, II, Milano, 2006, p. 814 ss.; F. PICCIAREDDA, *La nozione di reddito agrario*, Milano, 2004, p. 3 ss.; C. BUCCICO, *Il catasto. Profili procedurali e processuali*, Napoli, 2008.

La funzione reddituale del catasto, per i redditi dei terreni e dei fabbricati, si avvale dell'applicazione di tariffe d'estimo (artt. 28, 34 e 37 Tuir) ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, della tecnica della «stima diretta»⁵.

Per converso, la funzione del catasto, quale fonte di «valori», presuppone il calcolo della valutazione catastale, che:

- a) è la base imponibile ai fini Imu e Tasi, per gli immobili iscritti in catasto, con l'eccezione delle aree «a vocazione edificatoria»⁶, il cui valore è costituito da quello venale in comune commercio⁷;
- b) limita il potere di rettifica in aumento, nel regime dell'imposta di registro, per gli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita (c.d. «valutazione automatica»: art. 52, comma 4, d.P.R. n. 131/1986, estesa dal d.l. n. 154/1988 ai fabbricati non iscritti)⁸, qualora il valore o il corrispettivo dichiarato sia superiore, purché non si tratti di terreni edificabili o d'immobili diversi da quelli di cui all'art. 1, comma 497, l. n. 266/2005: nella specie, su richiesta della parte acquirente resa al notaio (c.d. «prezzo-valore»), il valore catastale costituisce la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale;
- c) preclude la liquidazione dell'imposta complementare di registro sui contratti di locazione, laddove il canone dichiarato sia non inferiore al 10% del valore dell'immobile, determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4, d.P.R. n. 131/1986 (art. 52-*bis*, d.P.R. n. 131/1986);
- d) limita il potere di rettifica nell'imposta sulle successioni, salvo per i terreni edificabili (art. 34, comma 5, d.lgs. n. 346/1990), e in quella sulle donazioni, in forza del rinvio operato dall'art. 60, d.lgs. n. 346/1990 alle disposizioni dell'imposta di registro⁹.

⁵ Sulla funzione strumentale del catasto, ai fini della determinazione dei redditi fondiari, cfr. E. ALLORIO, *Diritto processuale tributario*, 4ª ed., Torino, 1969, p. 82, che propone una configurazione in termini di «imposizione in astratto», cui «si riannodano, con periodicità annua, i singoli, concreti rapporti giuridici di imposta, senza ripetizione d'atti d'imposizione concreta»; *contra*, nel senso della non assimilabilità delle intestazioni catastali agli atti di imposizione, posto che le stesse danno luogo solo a un *risultato*, il quale, a sua volta, viene assunto come «fatto produttivo della situazione giuridica debitoria» (pur essendo lo scopo istituzionale dell'organismo catastale essenzialmente quello fiscale), cfr. A. PARLATO, *Il catasto dei terreni*, cit., p. 252 ss. Sul rapporto tra il catasto e un sistema di tassazione sul reddito dei fabbricati identificato in ragione esclusivamente del cespite-fonte (e fondato sul reddito meramente potenziale), cfr. veda M. MICCINESI, *Il reddito dei fabbricati: profili e considerazioni critiche*, in AA.VV., *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive. III. Aspetti finanziari e tributari*, Milano, 1986, p. 199, ove ampie riflessioni sulla tassazione dei fabbricati utilizzati come abitazioni e dei fabbricati sfitti.

⁶ Cass., SS.UU., 30 novembre 2006, n. 25506, in *Il fisco* n. 47/2006, 1, p. 7313 e in *GT- Riv. giur. trib.*, 2007, p. 109 ss., con nota di M. BASILAVECCHIA, *Abuso di norme retroattive sulla nozione di aree edificabili e (mancate) reazioni interpretative*, in esito alla nota vicenda dell'art. 26, comma 2, d.l. n. 223/2006, che esclude il beneficio della tassazione catastale quando si tratti di suoli la cui vocazione edificatoria sia stata formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo. Ad avviso della Suprema Corte, il legislatore avrebbe inteso adottare un diverso criterio laddove i terreni «siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità», distinguendo lo *ius aedificandi* dallo *ius valutandi* (verificandosi, comunque, un significativo apprezzamento dei valori, indipendentemente dal perfezionamento dello strumento urbanistico).

⁷ Peraltro, l'iscrizione o l'iscrivibilità in catasto individua anche i beni oggetto d'imposizione ai fini icipi (ora imu e tasi), come confermato dalla Corte di Cassazione nella tassazione degli immobili rurali (cfr. Cass., sez. trib., 10 giugno 2008, n. 15321 e Cass., sez. trib., 15 settembre 2008, n. 23596, in *Il fisco*, n. 38/2008, p. 6842), che ritiene infondata la tesi della «pertinenzialità rovesciata» (secondo cui è il fabbricato rurale ad essere pertinenza del terreno su cui insiste), dovendosi, invece, assegnare esclusiva rilevanza all'iscrizione in catasto del bene e non sussistendo alcuna esclusione da imposizione nella normativa icipi (oggi imu).

⁸ Su tale meccanismo, cfr. A. FEDELE, *La disciplina dell'accertamento di maggior valore nelle imposte sui trasferimenti*, in AA.VV., *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive. III. Aspetti finanziari e tributari*, cit., p. 486 ss.

⁹ Invece, ha formato oggetto di abrogazione (art. 35, comma 4, d.l. n. 223/2006), la disposizione contenuta nell'art. 15, d.l. n. 41/1995, che disponeva non doversi procedere a rettifica ai fini iva del corrispettivo delle cessioni di taluni fabbricati, ove non inferiore al valore determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4, d.P.R. n. 131/1986.

Infine, il sistema catastale fornisce il parametro di riferimento per la determinazione delle superfici minime delle unità immobiliari di proprietà privata a destinazione ordinaria, da dichiarare ai fini della tassa sui rifiuti urbani, la cui superficie catastale è determinata secondo i criteri di cui al d.P.R. n. 138/1998¹⁰.

2. *La centralità del sistema catastale nella «fiscalità immobiliare»*

La centralità del sistema catastale, nel funzionamento di un segmento rilevante della «fiscalità immobiliare», unitamente alle esigenze di cassa degli Enti locali, ai quali è destinata una parte del gettito tributario, continua a suscitare pressanti attenzioni nell'evoluzione delle fonti.

In questa prospettiva, può registrarsi un particolare fermento volto a rinnovare i metodi di determinazione degli estimi catastali; a definire i compiti dell'Agenzia del Territorio e dei Comuni in ordine alla gestione del Catasto nel contesto del «federalismo fiscale»; a promuovere le azioni di recupero dell'evasione immobiliare, attraverso l'accertamento dei fabbricati non censiti e di quelli che hanno perso i requisiti di ruralità; a stimolare l'adozione di misure di «riclassamento parziale» per le microzone omogenee, nonché le attività di riclassamento dei fabbricati oggetto di rilevanti interventi edilizi e le operazioni finalizzate all'accertamento catastale di specifiche fattispecie, anche in relazione al d.l. n. 28/2010, convertito in l. n. 122/2010, in ordine alla c.d. conformità oggettiva¹¹.

Sotto il profilo procedimentale, invece, assume rilevanza l'esigenza di contemperare la doverosità dell'aggiornamento delle risultanze catastali con il diritto del contribuente alla tempestiva conoscenza degli esiti dell'attività degli uffici, attraverso forme speciali di pubblicità diffusa (art. 74, l. n. 342/2000).

3. *Le fattispecie di riaccatastamento*

L'azione legislativa degli ultimi anni, orientata ad un significativo contrasto all'evasione immobiliare, si è in gran parte avvalsa dello strumento catastale.

In quest'ottica si collocano le operazioni di riclassamento parziale per le microzone di cui all'art. 1, comma 335, l. n. 311/2004, nelle quali il rapporto tra il valore medio di mercato, individuato ai sensi del d.P.R. n. 138/2008, e il valore medio catastale, ai fini dei tributi locali, si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali; le misure previste dall'art. 1, comma 336, l. n. 311/2004, in presenza d'immobili non dichiarati ovvero di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali, per intervenute variazioni edilizie; gli interventi aventi ad oggetto i fabbricati rurali e gli aggiornamenti dei redditi dei terreni di cui all'art. 2, comma 33, d.l. n. 262/2006, convertito in l. 286/2006, nel caso di variazioni di colture risultanti da dichiarazioni presentate dall'Agea, a seguito di riclassamento automatico per l'ottenimento dei contributi agricoli comunitari¹²; infine, gli effetti di riclassamento derivanti dal divieto di comprendere nelle unità immobiliari censite nella categoria catastale E/9 e nelle categorie catastali da E/1 a E/6 gli immobili (o le porzioni d'immobili) destinati ad uso commerciale, industriale, ufficio privato o ad usi diversi, qualora connotati da autonomia funzionale e reddituale (art. 2, comma 40, d.l. n. 262/2006, conv. in l. 286/2006)¹³.

¹⁰ Art. 70, comma 3, d.lgs. n. 507/1993, modificato dall'art. 1, comma 340, l. n. 311/2004.

¹¹ Sul punto, v. le indicazioni contenute nella Circolare dell'Agenzia del Territorio in data 9 luglio 2010, n. 2.

¹² C. CORRADIN, A. COTTO, S. SPINA e E. ZANETTI, *Guide e soluzioni. Immobili*, a cura di Eutekne, Milano, 2009, p. 127.

¹³ G. MELIS, *Questioni attuali in tema di catasto e «fiscalità immobiliare»*, cit., p. 703.

Nella medesima visuale, costituisce fattispecie di revisione dei dati catastali, e, quindi, di riclassificazione, ogni mutamento dell'unità immobiliare che influisce sulla sagoma dell'edificio, sulla disposizione degli spazi interni e sulla destinazione d'uso dell'immobile¹⁴.

In realtà, la persistente effettività di talune di queste fattispecie dovrà essere verificata alla luce delle emanande fonti normative di secondo grado, a seguito della l. 11 marzo 2014, n. 23, che, nell'ambito delle disposizioni dettate per conformare il sistema fiscale ad un regime più equo, trasparente e orientato alla crescita, ha delegato il Governo ad attuare la revisione del catasto dei fabbricati, fissandone i principi e i criteri direttivi generali (art. 2). Tra questi criteri, va segnalato l'utilizzo, per le unità a destinazione ordinaria, del metro quadrato come unità di consistenza, e, per le unità a destinazione speciale, di procedimenti di stima diretta con applicazione di metodi standardizzati e di parametri specifici di consistenza (art. 2, comma 1).

4. I fabbricati rurali e i requisiti di ruralità. L'evoluzione del regime delle fonti

Un carattere più generale, ma risalente, invece, riveste il problema dell'emersione catastale dei fabbricati rurali¹⁵ che abbiano perso i requisiti di ruralità perché trasformati in abitazioni occupate da persone estranee alla conduzione del fondo o per altre cause¹⁶. Il problema è tanto più rilevante, per la notevole diffusione su scala nazionale, quanto più delicato, per il coinvolgimento di un settore peculiare: quello dell'agricoltura.

In effetti, il percorso legislativo per riportare alla luce il fenomeno è stato piuttosto accidentato e ha trovato negli anni una precisa fisionomia: anzitutto, con l'art. 9, comma 3, d.l. n. 557/1993, convertito in l. n. 133/1994, che ha individuato le condizioni per configurare come rurale un fabbricato ed ha sancito l'obbligo di accatastamento per tutti i fabbricati rurali; successivamente, con ripetuti interventi modificativi: l'art. 2, d.P.R. n. 139/1998; il d.l. n. 262/2006, convertito in l. n. 286/2006; il d.l. n. 159/2007, convertito in l. n. 222/2007; infine, la l. n. 244/2007¹⁷.

A decorrere dal mese di agosto dell'anno 2007, l'Agenzia del Territorio ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale l'elenco delle particelle del catasto terreni sulle quali insistevano fabbricati non dichiarati in catasto, individuati mediante un'attività di foto-identificazione e di successivi incroci con le banche dati catastali, e l'inventario degli immobili iscritti al catasto terreni per i quali erano

¹⁴ G. MELIS, *o.l.u.c.*

¹⁵ Di notevole interesse sistematico è il problema della tassabilità dei fabbricati rurali ai fini icipi. A riguardo, la non tassabilità era stata desunta dalla natura pertinenziale del fabbricato rurale al fondo agricolo, secondo il principio della "pertinenzialità rovesciata", ovvero dalla mera strumentalità *ex* art. 1, comma 5, d.P.R. n. 139/1998. Senonché, la Cassazione, con sentenze del 10 giugno 2008, n. 15321, del 30 luglio 2008, n. 20632 e del 15 settembre 2008, n. 23596, in *Il fisco*, n. 38/2008, p. 842 ss., aveva ritenuto che i fabbricati rurali fossero gravati da icipi, in mancanza di un'espressa disposizione di esenzione nell'ambito della normativa riferita alla «ruralità» del fabbricato e facendo riferimento l'icipi *tout court* al possesso di «fabbricati», definiti come "l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano". Con la conseguenza che, avendo disposto il d.l. n. 553/1993 l'obbligo di iscrizione nel «catasto fabbricati» dei fabbricati rurali, esso li avrebbe resi imponibili ai fini icipi. A risolvere la questione in senso favorevole ai contribuenti è intervenuto il legislatore che, con l'art. 23, comma 1-bis, d.l. n. 207/2008 (convertito, con modificazioni, dalla l. n. 14/2009), ha disposto non doversi considerare «fabbricato», ai sensi dell'art. 2, d.lgs. n. 504/1992, «le unità immobiliari, anche iscritte o iscrिवibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui al d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, art. 9». Sul punto, cfr. Cass., SS.UU. civ., 21 agosto 2009, n. 18565, in www.parlamento16.openpolis.it, secondo cui lo *ius superveniens* valorizzerebbe la scelta esegetica compiuta dall'orientamento giurisprudenziale.

¹⁶ G. MELIS, *Questioni attuali in tema di catasto e "fiscalità immobiliare"*, cit., p. 703.

¹⁷ Cfr. S. MULEO, *Distinzione tra fabbricati rurali a uso "abitativo" e "strumentale"*, in *Corr. trib.*, 2008, p. 614 ss.; B. ASCARI, *Catasto fabbricati rurali: un disegno di legge che riapre i termini*, in *Il fisco*, n. 24/2002, p. 3822 ss.

venuti meno i requisiti soggettivi per il riconoscimento della ruralità, ai fini fiscali, catalogati mediante incroci tra le banche dati catastali e il registro delle imprese¹⁸.

L'iniziativa ha comportato l'obbligo per i titolari di diritti reali di procedere, entro sette mesi dalla pubblicazione, poi prorogati, all'accatastamento, intervenendo, in mancanza, gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, con oneri a carico degli interessati, previo avviso di sopralluogo, trasmesso a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. La procedura, sostitutiva di quella ordinaria (art. 30 Tuir), contempla una sanzione per omessa, incompleta o infedele dichiarazione dei dati di aggiornamento, irrogata direttamente dall'Agenzia del Territorio, su segnalazione dell'Agea¹⁹.

L'art. 7, commi 2 *bis*, 2 *ter* e 2 *quater*, d.l. n. 70/2011, convertito in l. n. 106/2001, ha introdotto un regime di semplificazione che, attraverso un automatismo procedurale, consente di ottenere il riconoscimento della ruralità del fabbricato dotato di requisiti, che acquisisce la categoria A/6, qualora ad uso abitativo, e la categoria D/10, qualora ad uso strumentale²⁰.

Nel tentativo di porre fine alla *vexata quaestio* del censimento dei fabbricati rurali destinati ad uso abitativo o strumentale all'esercizio di attività agricole, infine, il Ministero dell'economia e delle finanze con decreto in data 26 luglio 2012, pubblicato nelle *G.U.* n. 185 del 9 agosto 2012, ha stabilito le nuove modalità di presentazione delle domande e delle autocertificazioni per il riconoscimento dei requisiti di ruralità²¹.

Il decreto ha disposto che a tutti i fabbricati rurali, destinati ad abitazione o strumentali all'esercizio delle attività agricole, è assegnato il classamento in una categoria catastale prevista dal quadro generale di qualificazione, in base alle regole ordinarie; che, agli effetti dell'iscrizione negli atti catastali dei requisiti di ruralità dei fabbricati abitativi, è apposta una specifica annotazione; e che, per il riconoscimento dei requisiti di ruralità dei fabbricati abitativi e strumentali, si applicano le disposizioni dell'art. 9, d.l. n. 557/1993, convertito in l. n. 133/1994.

Alla luce della nuova previsione, la sussistenza dei requisiti di ruralità è indicata negli atti catastali mediante apposita annotazione, indipendentemente dalla categoria catastale, senza che sia più necessaria l'attribuzione delle categorie A/6 e D/10, previste dall'art. 7, commi 2-*bis*, 2-*ter* e 2-*quater*, del citato d.l. n. 70/2011, posto che l'annotazione ha il medesimo effetto dell'assegnazione delle suddette categorie²².

In sintesi, i requisiti di ruralità hanno un diretta rilevanza catastale: la loro assenza comporta sempre l'obbligo d'iscrizione del manufatto nel catasto fabbricati. Difatti, perseguendo un obiettivo di esaustività inventariale, il d.m. 2 gennaio 1998 ha prescritto di censire nel catasto fabbricati i fabbricati rurali di nuova costruzione o oggetto di variazioni edilizie o divenuti privi dei requisiti di ruralità²³.

Nel vigente quadro normativo, la ricorrenza dei requisiti di ruralità, sotto il profilo fiscale, comporta l'accesso ad un regime impositivo di *favor*; sotto il profilo catastale, è il presupposto per conservare

¹⁸ Si tratta, peraltro, di un'attività di accertamento – quella dei fabbricati mai dichiarati in catasto e degli immobili già censiti che hanno perso il requisito di ruralità – che si avvale anche della collaborazione della Guardia di Finanza, per effetto dell'accordo in data 26 gennaio 2010, intervenuto con l'Agenzia del Territorio.

¹⁹ G. MELIS, *Questioni attuali in tema di catasto e "fiscalità immobiliare"*, cit., p. 703.

²⁰ Sul punto, cfr. A. PISCHETOLA, *La rilevanza fiscale dell'accatastamento dei fabbricati rurali ai sensi del D.L. 20/2011*, in *Immobili e proprietà*, 2012, p. 32 ss.

²¹ Il decreto è stato illustrato dall'Agenzia Territorio con la circolare 7 agosto 2012, n. 2, che ha sostituito la circolare 22 settembre 2011, n. 6/T. Sul punto, cfr. A. PICCOLO, *Fabbricati rurali: nuove modalità di censimento*, in *Consulente Immobiliare*, 914/2012, p. 1595 ss.

²² A. PICCOLO, *Fabbricati rurali: nuove modalità di censimento*, cit., pp. 1596-1597.

²³ C. CORRADIN, A. COTTO, S. SPINA e E. ZANETTI, *Guide e soluzioni. Immobili*, cit., pp. 190-191.

l'iscrizione del fabbricato al catasto terreni. In effetti, i fabbricati rurali esistenti all'11 marzo 1998, in assenza dei requisiti di ruralità fiscale, devono essere iscritti al catasto fabbricati; mentre, in presenza dei requisiti, possono rimanere legittimamente censiti al catasto terreni, ma devono essere accatastati al catasto fabbricati qualora perdano i requisiti o subiscano variazioni oggettive (ad esempio, ampliamenti, ristrutturazioni edilizie, cambi di destinazione d'uso) o siano trasferiti a terzi per la prima volta dopo l'11 marzo 1998²⁴.

I fabbricati di nuova costruzione o interessati da interventi edilizi, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, sono dichiarati al catasto fabbricati secondo la procedura informatica Docfa, allegando la relativa autocertificazione.

Per le unità immobiliari che perdono i requisiti, senza subire modifiche che comportino un diverso classamento e una nuova rendita, rispetto a quanto censito al catasto fabbricati, l'interessato, entro trenta giorni, è obbligato a presentare richiesta all'ufficio, su modello conforme all'allegato 2 alla circolare n. 2/T/2012. Negli atti catastali è apposta l'annotazione: "Cancellazione, a seguito di richiesta prot. n. ... del..., dell'annotazione relativa ai requisiti di ruralità apposta in data...".

Per i fabbricati censiti nel catasto fabbricati, che acquistano i requisiti di ruralità senza mutamento della categoria, della classe o di altri dati reddituali, la richiesta è redatta secondo il modello conforme all'allegato 1 alla circolare. Negli atti catastali è apposta l'annotazione "Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 2, comma 6, d.m. 26 luglio 2012, con richiesta prot. n....del...)"²⁵.

L'ufficio verifica la sussistenza dei requisiti, pure a campione: l'esito negativo è accertato con provvedimento motivato, notificato all'interessato, impugnabile dinanzi alla Commissione tributaria provinciale nei termini di cui all'art. 18 ss. d.lgs. n. 546/1992 e riportato agli atti catastali con l'annotazione "Mancato riconoscimento della ruralità dichiarata con domanda/richiesta prot. n.... del..."; l'esito positivo è registrato agli atti del catasto con l'annotazione "Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda/richiesta prot. n. .. del ..."²⁶.

5. I fabbricati ad uso commerciale, industriale o ad ufficio privato suscettibili di autonoma valutazione. Il regime delle turbine nell'attribuzione della rendita catastale alle centrali elettriche. Gli immobili che ospitano impianti fotovoltaici

L'art. 2, comma 40, d.l. n. 262/2006, convertito in l. n. 286/2006, vieta di comprendere nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/9 e da E/1 a E6 gli immobili (o le porzioni di immobili) destinati ad uso commerciale, industriale, ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino un'autonomia funzionale e reddituale, e ciò in virtù del mutamento subito da queste tipologie immobiliari, una volta comprendenti porzioni strettamente connesse all'attività principale (ad esempio, il bar, nelle stazioni ferroviarie) ed ora caratterizzate dall'offerta di un'ampia gamma di servizi suscettibili di autonoma valutazione (ad esempio, *duty free*, centri commerciali)²⁷.

Alle iniziative legislative esaminate, devono aggiungersi le attività dell'Agenzia del Territorio volte al recupero della base imponibile per specifiche fattispecie, tra le quali, per le sue implicazioni

²⁴ C. CORRADIN, A. COTTO, S. SPINA e E. ZANETTI, *Guide e soluzioni. Immobili*, cit., pp. 191-193.

²⁵ A. PICCOLO, *Fabbricati rurali: nuove modalità di censimento*, cit., pp. 1596-1599.

²⁶ A. PICCOLO, *Fabbricati rurali: nuove modalità di censimento*, cit., p. 1600.

²⁷ Circolare Agenzia Territorio, 16 maggio 2006, n. 4/T, in *Il fisco*, n. 22/2006, 2, p. 3335 ss..

sistematiche, merita un cenno la rilevanza delle *turbine* nella stima per l'attribuzione della rendita catastale alle centrali elettriche²⁸.

A fronte del contrasto della giurisprudenza di legittimità²⁹, la complessa vicenda è stata risolta soltanto a seguito di due interventi legislativi: l'art. 1, comma 540, l. n. 311/2004, d'interpretazione autentica dell'art. 4, r.d.l. n. 652/1939, per il quale «i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso», sicché «concorrono alla determinazione della rendita catastale, ai sensi dell'art. 10 del citato r.d.l., gli elementi costruiti per le speciali esigenze dell'attività industriale o commerciale, anche se fisicamente non incorporati al suolo»; il d.l. n. 44/2005, convertito con l. n. 88/2005, limitatamente alle «centrali elettriche».

La Corte Costituzionale, chiamata a valutare la legittimità della norma d'interpretazione autentica³⁰, tacciata di aver travalicato i limiti della ragionevolezza, per aver introdotto una nozione di «bene immobile» comprensiva di elementi strumentali all'attività produttiva, e di averne ristretta l'applicazione ai soggetti esercenti l'attività di centrale elettrica, escludendo altre attività, quali le acciaierie o altri opifici industriali, ha ritenuto che il principio per cui alla determinazione della rendita catastale concorrono gli elementi costitutivi degli opifici, anche se fisicamente non incorporati al suolo (come statuisce l'art. 1-*quinquies*), vale per tutti gli immobili di cui all'art. 10, r.d.l. n. 652/1939, «comprese le centrali elettriche».

In altri termini, il contrasto interpretativo, in ordine alla determinazione della rendita, è stato risolto non sposando il parametro dell'amovibilità o dell'immovibilità, ma alla stregua del criterio che la turbina costituisce «una componente strutturale ed essenziale, che contribuisce alla funzione complessiva ed unitaria dell'opificio». Lungi dal creare un regime speciale, dunque, il legislatore ha ricondotto le centrali elettriche nell'alveo delle tipologie di beni a cui sono accomunati gli altiforni, i carri-ponte e i grandi impianti di produzione di vapore³¹.

La conclusione risulta di particolare interesse per le attività di accertamento catastale, posto che la prevalenza del concetto di «inscindibilità funzionale» su quello di «amovibilità» o di «separabilità» dal suolo, che traeva fondamento dalla locuzione «stabilmente assicurati al suolo», contenuta nell'art. 4, r.d.l. n. 652/1939, ha finito per coinvolgere ulteriori fattispecie, tra le quali le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici.

Difatti, l'Amministrazione finanziaria, alla luce del criterio della «non separabilità senza la sostanziale alterazione del bene complesso», ha assimilato i pannelli fotovoltaici alle turbine delle centrali idroelettriche e ha ribadito la qualificazione degli immobili ospitanti impianti fotovoltaici come «unità immobiliari»³².

²⁸ G. MELIS, *Questioni attuali in tema di catasto e "fiscaltà immobiliare"*, cit., p. 703.

²⁹ Sul punto, cfr. Cass. 6 settembre 2004, n. 17933 e Cass. 17 novembre 2004, n. 21730, in *Riv. dir. trib.*, 2006, II, p. 299 ss., con nota di F. PICCIAREDDA, *La determinazione della rendita catastale delle centrali elettriche tra contrasti giurisprudenziali e leggi di interpretazione autentica*; G. MARONGIU, *Centrali elettriche: opifici o capannoni?*, in *Il fisco*, n. 39/2002, 1, p. 6160 ss.; ID., *La rendita catastale delle centrali elettriche*, in *Il fisco*, n. 35/2005, 1, p. 5429 ss.

³⁰ Corte cost., 20 maggio 2008, n. 162, in www.cortecostituzionale.it.

³¹ Sotto questo profilo, l'abrogazione della precedente norma di interpretazione autentica avrebbe solo evitato di comportare l'assoggettamento ad ictu di ogni impianto produttivo situato nel territorio italiano e per l'effetto di generare un'equiparazione tra macchinari (macchine utensili e macchinari strumentali) ed impianti fissi (turbine) privi di diverso utilizzo al di fuori dell'immobile. Sul punto, G. MARONGIU, *La rendita catastale delle centrali elettriche*, cit., p. 5434; F. AMATUCCI, *La legittimità costituzionale del sistema di determinazione della rendita catastale dei fabbricati posseduti ai fini I.c.i.*, in *Dir. prat. trib.*, 2006, p. 1258 ss.

³² *Ris. Dir. Centr. Cartografia, catasto e pubblicità immobiliare*, 6 novembre 2008, n. 3/2008, prot. 76688.

La Circolare dell’Agenzia delle Entrate 19 dicembre 2013, n. 36/E ha fornito ulteriori elementi in merito al regime tributario e catastale degli impianti di energia da fonti rinnovabili e degli impianti fotovoltaici, puntualizzando che gli immobili ospitanti centrali elettriche a pannelli fotovoltaici sono censiti nella categoria “D/1-opifici”; che nella determinazione della rendita catastale sono inclusi i pannelli fotovoltaici, che ne determinano il carattere sostanziale di centrale elettrica, ossia di opificio; e, infine, che le installazioni fotovoltaiche su edifici e su aree di pertinenza di unità immobiliari o di fabbricati iscritti al catasto fabbricati non devono essere accatastate come unità autonome, in quanto sono assimilabili agli impianti di pertinenza degli immobili. Nondimeno, l’interessato può presentare una dichiarazione di variazione, volta alla rideterminazione della rendita dell’unità immobiliare alla quale è integrato l’impianto, qualora questo ne incrementa il valore capitale o la redditività di almeno il 15%³³.

6. L’atto di revisione del classamento: natura giuridica ed effetti

L’atto di attribuzione del classamento catastale ha natura di *atto di giudizio o di valutazione*³⁴, che comporta un apprezzamento del valore dell’immobile alla luce della situazione esistente alla data di presentazione della domanda di accatastamento: trattandosi di una stima tecnica, vincolata dalla disciplina catastale e fondata sulla presa d’atto di una situazione preesistente, l’atto di classamento ha natura dichiarativa ed effetti retroattivi³⁵. Tuttavia, per assicurare un adeguamento dinamico alla realtà effettiva, il classamento può essere oggetto di revisione parziale.

Oltre che all’interessato, la legittimazione a proporre l’istanza di revisione spetta al Comune, che deve attivarsi in relazione alle unità immobiliari site in una determinata microzona, laddove «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» (art. 1, co. 335, l. 30 dicembre 2004, n. 311). Si tratta di una fattispecie generale, che ricorre qualora il Comune riscontri uno scostamento rilevante di valori catastali tra microzone analoghe o contigue. In questo caso, il Comune presenta domanda all’Agenzia del Territorio, che, verificati i presupposti, attiva il procedimento di revisione.

La revisione è richiesta pure in altre due fattispecie: quando il Comune constata l’esistenza di immobili di proprietà privata non accatastati ovvero in presenza di «situazioni di fatto non coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie» (art. 1, co. 336, l. n. 311/2004).

Il procedimento coinvolge il proprietario e l’Agenzia del Territorio. Al proprietario o al titolare di diritti reali è indirizzata una formale «richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale»: il destinatario della richiesta è tenuto a presentare gli «atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al d.m. 19 aprile 1994, n. 701 del Ministro delle finanze», ossia i tipi mappali aggiornati e da accatastare. La richiesta è notificata al destinatario e comunicata all’Agenzia del Territorio, unitamente agli estremi della notificazione.

³³ Circolare Agenzia Territorio, 4 agosto 2005, n.10/T. Sul punto, cfr. F. GUIDI e P. DURANTI, *Pannelli fotovoltaici: aspetti fiscali e catastali*, in *Consulente Immobiliare*, 947/2014, p. 351 ss.

³⁴ Per la definizione, cfr. P. VIRGA, *Diritto Amministrativo*, II, *Atti e ricorsi*, III ed. agg., Milano, 1995, p. 26.

³⁵ Per il dibattito sul punto, cfr. M. ALTOBELLI, *Le novità introdotte in materia di Ici dalla legge 21 novembre 2000*, 342, in *Trib. loc. reg.*, n. 1/2001; E. PISCINO, *L’attribuzione della rendita catastale e la sua efficacia ai fini dell’Imposta comunale sugli immobili*, in *Trib. loc. reg.*, 2008; F. TESAURO, *Efficacia nel tempo delle rendite catastali per la liquidazione dell’Ici*, in *Corr. trib.*, 2006, p. 1559; E. PISCINO, *L’efficacia dichiarativa della notificazione della rendita catastale ai fini dell’Imposta comunale sugli immobili*, in *Tributi News*, 2009.

Qualora, nel termine perentorio di novanta giorni, il destinatario non adempia, l'Agenzia del Territorio provvede d'ufficio «all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita» con oneri a carico dell'interessato.

Mediante l'atto catastale, l'Agenzia del Territorio irroga pure «le sanzioni previste per le violazioni dall'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni» (art. 1, co. 336, l. n. 311/2004).

Sia in caso di adeguamento spontaneo, da parte del destinatario, che in caso d'inottemperanza, e, dunque, d'intervento d'imperio dell'Agenzia del Territorio, gli effetti del nuovo classamento decorrono retroattivamente dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di omissione della denuncia o dal 1° gennaio dell'anno di avvenuta richiesta (art. 1, co. 336, l. n. 311/2004).

7. Il regime di notificazione degli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali

L'art. 74, comma 1, l. n. 342/2000 dispone che, a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per i terreni e per i fabbricati sono efficaci dalla notificazione ai soggetti intestatari: non è più sufficiente la comunicazione della rendita³⁶, ma è necessaria la notificazione dall'Ufficio del Territorio al contribuente e al Comune interessato, in conformità alle norme del procedimento³⁷. Ai sensi dell'art. 2, comma 2, d.lgs. n. 546/1992, il termine di sessanta giorni per la proposizione del ricorso decorre dalla data della notifica³⁸.

Considerato che non sempre sussiste coincidenza tra il soggetto interessato e il contribuente, che ha diritto all'effettiva conoscenza degli atti (art. 6, l. 27 luglio 2000, n. 212, c.d. Statuto del contribuente), anche a tutela del diritto di difesa (art. 24 Cost.), è necessaria la notifica rituale della rendita al contribuente e al possessore del bene³⁹. In mancanza di notifica, il Comune non può chiedere il pagamento di sanzioni e di interessi al soggetto passivo dei tributi locali, trattandosi di violazione non imputabile al contribuente⁴⁰.

Nel caso di redditi attribuiti ai terreni a seguito di riclassamento automatico predisposto dall'Agea, tuttavia, il termine per l'impugnazione è di centoventi giorni e decorre dalla data di pubblicazione del comunicato dell'Agenzia del Territorio sulla Gazzetta Ufficiale (art. 2, comma 33, d.l. n. 262/2006, conv. in l. n. 286/2006)⁴¹.

8. La motivazione dell'atto di riclassamento

L'attribuzione della rendita deve essere diversamente motivata dall'Agenzia del Territorio a seconda che si tratti di unità immobiliare destinata ad abitazione ovvero d'immobile adibito a destinazione speciale o particolare. La motivazione del riclassamento è volta a far conoscere al destinatario gli elementi posti a fondamento dell'atto assunto e deve dare adeguato conto dei «presupposti di fatto e delle ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione» (art. 7, l. 2000, n. 212).

³⁶ Secondo le modalità indicate dal Dipartimento del Territorio nella nota C/88414 del 29 dicembre 1999.

³⁷ S. SERVIDIO, *Provvedimento di modifica della rendita catastale, ex art. 74, legge n. 342/2000*, in *Azienditalia – Fin. E Trib.*, 2009, IX, p. 22 ss.

³⁸ S. SERVIDIO, *o.l.u.c.*

³⁹ Cfr. circolare Ministero delle finanze 13 marzo 2001, n. 4/FL.

⁴⁰ S. SERVIDIO, *o.l.u.c.*

⁴¹ C. CORRADIN, A. COTTO, S. SPINA e E. ZANETTI, *Guide e soluzioni. Immobili*, cit., p. 127.

Nell'ipotesi di attribuzione di rendita catastale ad un'unità abitativa, la motivazione deve indicare i dati fattuali che hanno portato a ricomprendere l'unità nella categoria, classe o zona censuaria assegnata, così spiegando l'attribuzione di una tariffa d'estimo piuttosto che di un'altra, ed esplicitare le operazioni effettuate.

Quando si tratta di unità immobiliari destinate ad usi speciali (*ex cat. D*) o particolari (*ex cat. E*), l'Agenzia del Territorio deve indicare i dati di comparazione, tratti dagli atti traslativi registrati nel periodo considerato, per immobili analoghi, nella zona interessata. In difetto, deve enucleare le caratteristiche tipologiche che hanno fondato la stima.

In conclusione, la motivazione del provvedimento di riclassamento non può limitarsi a indicare un *quantum*, ma deve illustrare le ragioni della mutata condizione dell'immobile, individuandone l'origine, ossia le trasformazioni intrinseche, gli interventi che hanno inciso sulla quantificazione della rendita catastale e i provvedimenti di modifica dei parametri della microzona di riferimento⁴².

9. L'efficacia del provvedimento catastale

Come accennato⁴³, il provvedimento catastale acquista efficacia dalla data della notificazione (art. 74, l. n. 342/2000), dalla quale decorre il termine per proporre il ricorso.

In realtà, la notificazione può essere reputata condizione di efficacia degli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali solo a decorrere dal 1° gennaio 2000⁴⁴; per gli atti adottati fino al 31 dicembre 1999, invece, il Comune può legittimamente chiedere l'imposta dovuta in base al classamento, che ha effetto dalla data di adozione e non di notificazione. Quindi, il tributo locale è commisurato alla rendita attribuita «tempo per tempo» dal competente ufficio erariale, qualora l'imposta sia dovuta per gli anni antecedenti al 1° gennaio 2000, atteso che il legislatore non ha voluto restringere il potere di accertamento tributario al periodo successivo alla notificazione del classamento, ma piuttosto segnare il momento a partire dal quale l'ufficio comunale può applicare la nuova rendita, non potendosi confondere l'efficacia della modifica della rendita, che coincide con la notificazione dell'atto, con la sua applicabilità, che va riferita all'epoca della variazione materiale che ha portato alla modifica⁴⁵. In assenza di rituale e tempestiva assegnazione, si rende definitiva l'attribuzione di rendita posta a base dell'accertamento del Comune⁴⁶.

L'atto attributivo o modificativo della rendita è autonomamente impugnabile per vizi propri (art. 19, d.lgs. n. 546/1992), ma la mancata notifica dell'atto precedente costituisce vizio dell'atto successivo⁴⁷.

In questa prospettiva, la mancata notifica dell'atto di attribuzione della rendita catastale al soggetto legittimato all'impugnativa è un vizio proprio dell'atto impositivo, posto che, solo dopo la notifica, la rendita assume giuridica rilevanza: verificatasi questa circostanza, l'ente impositore può recuperare il tributo pure per gli anni pregressi⁴⁸.

⁴² Cass. civ., Sez. VI, 3 febbraio 2014, n. 2357, in *Il fisco*, 2014, p. 981.

⁴³ V. *supra*, § 7.

⁴⁴ Cass. 17 ottobre 2008, n. 25390, in banca dati *fisconline*.

⁴⁵ Cfr. Cass. 26 ottobre 2005, n. 20775, in *www.ateneoweb.com*; Cass., 18 aprile 2007, n. 9203, in *www.entionline.it*.

⁴⁶ Cfr. Cass. 7 marzo 2005, n. 4914, in banca dati *fisconline*.

⁴⁷ S. SERVIDIO, *Provvedimento di modifica della rendita catastale, ex art. 74, legge n. 342/2000*, cit., p. 22 ss.

⁴⁸ S. SERVIDIO, *o.l.u.c.*

Per i fabbricati non iscritti in catasto e per quelli per i quali sono intervenute variazioni permanenti, il valore è determinato con riferimento alla rendita dei fabbricati simili già iscritti⁴⁹.

Solo dopo l'attribuzione della rendita definitiva, l'ente locale, nel rispetto dei relativi termini, può recuperare la differenza del tributo dovuto rispetto all'importo versato in base alla rendita presunta.

In realtà, in tema di tributi locali, l'art. 74 citato si applica anche alla modifica delle rendite originarie e, in caso di mancata impugnazione da parte del contribuente, rende legittima l'applicazione delle sanzioni previste dell'art. 14, comma 1, d.lgs. n. 504/1992, sostituito dall'art. 14, d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 473⁵⁰.

Insomma, per gli atti adottati entro il 31 dicembre 1999, l'art. 74 non prescrive l'efficacia dell'attribuzione della rendita dalla data di effettiva conoscenza, ma si limita a disporre che, qualora gli atti abbiano comportato l'attribuzione o la modificazione della rendita e siano stati recepiti in atti impositivi non divenuti definitivi, non sono dovuti interessi e sanzioni relativamente al periodo compreso tra la data del provvedimento di attribuzione o modificazione della rendita e quella di scadenza del termine per la presentazione del ricorso avverso il provvedimento (art. 74, comma 2, l. n. 342/2000)⁵¹.

10. Le controversie sul classamento: l'impugnabilità della categoria, della classe e della rendita

Atteso che il classamento vale pure ai fini civili e non genera di per sé una pretesa tributaria, l'atto di attribuzione della categoria, della classe e della rendita catastale ha natura amministrativa e solo indirettamente assume rilevanza tributaria⁵².

Tuttavia, l'atto è impugnabile dinanzi alla commissione tributaria, posto che «le controversie concernenti la consistenza, il classamento delle singole unità immobiliari urbane e l'attribuzione della rendita catastale» appartengono alla giurisdizione tributaria (art. 19, comma 1, lett. *f*, e art. 2, comma 2, d.lgs. n. 546/1992, mod. dall'art. 3-*bis*, l. 2 dicembre 2005, n. 248, di conversione del d.l. 30 settembre 2005, n. 203).

Questa competenza dovrebbe rimanere pur dopo l'emanazione dei decreti attuativi previsti dalla l. n. 23/2014, malgrado la previsione (nella delega) del potere governativo di ridefinire le competenze e il funzionamento delle commissioni censuarie provinciali e della commissione censuaria centrale e di introdurre procedure deflattive del contenzioso (art. 2, comma 3, lett. *a*), che non sembra mutare da amministrativa in giurisdizionale la natura dell'attività delle commissioni censuarie.

L'impugnazione giudiziaria può riguardare la consistenza, ossia la superficie rapportata a metro quadrato catastale, il classamento o la sola rendita, qualora siano invariati la consistenza ed il classamento; nei primi due casi, invece, il mutamento della rendita è consequenziale.

Poiché il classamento include la qualificazione e la classificazione, oggetto d'impugnazione possono essere tutte le fasi della procedura catastale, sia quelle attinenti alla valutazione del

⁴⁹ S. SERVIDIO, *o.l.u.c.*

⁵⁰ Cfr. Cass. n. 9203/2007, in www.entionline.it; Cass. 27 luglio 2007, n. 16709, in www.commercialistatelematico.com.

⁵¹ Cfr. Cass. 29 settembre 2005, n. 19066, in www.professionisti24.ilsole24ore.com; Cass. 17 ottobre 2008, n. 25390, in www.cortedicassazione.it.

⁵² Sul punto, A. URICCHIO, *Il contenzioso catastale: la difficile convivenza di più giurisdizioni*, in *Rass. trib.*, 5/2005, p. 1403 ss.; ID., *Le controversie catastali tra giurisdizione tributaria, amministrativa e ordinaria*, in N. d'AMATI (a cura di), *L'impresa agraria tra fisco, problemi ambientali e programmazione territoriale*, Bari, 2006, p. 35 ss.; ID., *La Cassazione si esprime a sezioni unite sulla giurisdizione in tema di ricorso avverso variazione dell'instestazione catastale*, in *Riv. trib. loc.*, 2007, p. 613 ss.; ID., *Atti e poteri del giudice tributario tra principi del "giusto processo" e estensione della giurisdizione tributaria*, Bari, 2007, p. 215 ss.

territorio che quelle relative all'unità immobiliare, purché incidano sul classamento e sulla consistenza.

L'attribuzione della rendita è un atto autonomamente impugnabile, ai sensi art. 2, comma 2, d.lgs. n. 546/1992, e l'attore può dedurre la violazione di qualunque elemento della procedura: spetta all'Agenzia del Territorio fornire la prova della corretta applicazione del parametro contestato⁵³.

Il sistema Docfa assegna dati catastali in forza di algoritmi sconosciuti e secondo una logica imperscrutabile; tuttavia, a parità di dati fattuali, non restituisce sempre lo stesso prodotto, ma spesso rende risultati diversi, sia pure prossimi⁵⁴.

Un sistema siffatto - ufficializzato dalla procedura di cui all'art. 2, d.l. 23 gennaio 1993, n. 16, conv. in l. 24 marzo 1993, n. 75, dal d.m. 19 aprile 1994, n. 701 ed oggetto di previsione regolamentare da parte della Agenzia del Territorio⁵⁵ - è certamente legittimo, ma, per ragioni di trasparenza, deve essere confezionato in modo tale da palesare non solo il risultato⁵⁶, ma anche le modalità seguite⁵⁷.

Difatti, si tratta pur sempre di uno strumento applicativo di principi normativi, onde, di tale applicazione deve essere data contezza al proprietario e, in caso di contestazione, ogni singolo passaggio del procedimento deve essere verificabile dall'interessato e dal giudice. Quindi, il programma deve rendere trasparenti e comprensibili, in termini di chiarezza e ragionevolezza (artt. 2 e 7, d.lgs. 27 febbraio 2000, n. 212), i passaggi sui quali è conformato⁵⁸.

In pratica, il sistema Docfa è un mero strumento di accelerazione della tenuta e dell'aggiornamento del catasto, che non muta l'applicazione delle fonti⁵⁹. Poiché, in forza della *regula iuris* in materia

⁵³ A. CONVERSO, *Il catasto: criteri di valutazione, classamento, rendite e la controversia catastale*, in *www.corsomagistratitributari.unimi.it.*, pp. 309-310.

⁵⁴ A. CONVERSO, *o.u.c.*, p. 310

⁵⁵ Il Provvedimento 22/3/2005 del Direttore della Agenzia del Territorio, «Attivazione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (Docfa), limitatamente ad alcune aree geografiche», in *Gazz. Uff.* 4 aprile 2005, n. 77, S.O.

⁵⁶ Esso solo è noto al proprietario dichiarante, che ricorre al Docfa per la formulazione della rendita presunta al momento della dichiarazione: «In tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale abbia luogo a seguito della procedura disciplinata dall'art. 2 del d.l. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito in legge 24 marzo 1993, n. 75, e del d.m. 19 aprile 1994, n. 701 (c.d. procedura Docfa) ed in base ad una stima diretta eseguita dall'Ufficio (come accade per gli immobili classificati nel gruppo catastale D), tale stima, che integra il presupposto ed il fondamento motivazionale dell'avviso di classamento (esprimendo un giudizio sul valore economico dei beni classati di natura eminentemente tecnica, in relazione al quale la presenza e l'adeguatezza della motivazione rilevano ai fini non già della legittimità, ma dell'attendibilità concreta del cennato giudizio, e, in sede contenziosa, della verifica della bontà delle ragioni oggetto della pretesa), costituisce un atto conosciuto e comunque prontamente e facilmente conoscibile per il contribuente, in quanto posto in essere nell'ambito di un procedimento a struttura fortemente partecipativa, con la conseguenza che la sua mancata riproduzione o allegazione all'avviso di classamento non si traduce in un difetto di motivazione (nella fattispecie la S.C. ha peraltro aggiunto che, come risultava dalla sentenza impugnata, la società contribuente aveva avuto effettiva conoscenza dell'atto presupposto ed aveva potuto svolgere la propria difesa con pienezza di mezzi ed argomenti)» (Cass. Civ., sez. V, 21 luglio 2006, n. 16824, in *www.bimbg.it*; Cass. 10 novembre 2006, n. 24064, in *www.entionline.it*).

⁵⁷ A. CONVERSO, *Il catasto: criteri di valutazione, classamento, rendite e la controversia catastale*, cit., p. 310.

⁵⁸ A. CONVERSO, *o.u.c.*, p. 311.

⁵⁹ A. CONVERSO, *o.l.u.c.* Per Cass. Civ. sez. V, 21 luglio 2006, n. 16824, in *www.bimbg.it*, «in tema di catasto dei fabbricati, con il d.m. 19 aprile 1994, n. 701, regolamento emanato ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, è stata introdotta una procedura – cd. Docfa – per l'accertamento delle unità immobiliari, che consente al dichiarante, titolare di diritti reali sui beni, di proporre la rendita degli immobili stessi; la procedura ha il solo scopo di rendere più rapida la formazione del catasto ed il suo aggiornamento, attribuendo alle dichiarazioni presentate ai sensi dell'art. 56 del d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, la funzione di “rendita proposta”, fino a quando l'ufficio finanziario non provveda alla determinazione della rendita definitiva, sicché il termine massimo (“entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni”) di un anno assegnato all'ufficio dall'art. 1, comma 3, del d.m. per la “determinazione della rendita catastale definitiva” non ha natura perentoria, con conseguente decadenza

di onere della prova (art. 2697, comma 1 c.c.), spetta all'Agenda del Territorio provare il parametro contestato dal ricorrente, l'agenzia ha l'onere di dimostrarne in modo corretto e verificabile la legittimità di applicazione⁶⁰.

In difetto di prova, considerato che il ricorso ad un sistema informatizzato non configura un'esimente giuridica, l'impugnazione deve reputarsi fondata e la rendita, la qualificazione o il classamento devono essere annullati con ripristino della situazione precedente o con attribuzione dei dati indicati dal ricorrente⁶¹.

11. L'impugnazione del classamento e il litisconsorzio necessario originario

Un problema centrale, in materia d'impugnazione del classamento, è quello del litisconsorzio, che ha assunto rinnovata attualità⁶². In passato, se si esclude il caso dell'intervento in primo grado di un'ulteriore parte processuale, raffigurato come fattispecie di litisconsorzio necessario in grado di appello⁶³, la Corte Suprema ha negato la plausibilità del litisconsorzio nel processo tributario⁶⁴.

L'indirizzo ha subito un significativo mutamento ad opera delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione⁶⁵, che hanno ritenuto configurabile «un caso di litisconsorzio necessario originario» laddove la controversia non possa essere decisa «limitatamente ad alcuni soltanto» degli interessati, avendo ad oggetto non «una singola posizione debitoria», ma gli «elementi comuni della fattispecie costitutiva dell'obbligazione dedotta nell'atto impugnato»: il principio costituisce un tardivo ripensamento della vecchia impostazione preclusiva del litisconsorzio nel processo tributario.

Invero, la rendita (ma lo stesso vale per la qualificazione e il classamento) rileva ai fini di varie imposte dirette ed indirette e, qualora si negasse la configurabilità di un litisconsorzio necessario, si

dell'amministrazione dall'esercizio del potere di rettifica – costituente una modalità di esercizio dei poteri per la formazione ed aggiornamento del catasto -, ma meramente ordinatoria. La natura perentoria del termine, infatti, oltre a non essere attribuita dalla norma regolamentare, neppure può ricavarsi dalla disciplina legislativa della materia, con la quale è assolutamente incompatibile un limite temporale alla modificazione o all'aggiornamento delle rendite catastali. Pertanto, ove l'amministrazione non provveda a definire la rendita del bene oggetto di classamento, saranno le dichiarazioni presentate dai contribuenti ai sensi dell'art. 56 del d.P.R. n. 1142 del 1949 a valere come «rendita proposta» fino a che l'ufficio non provvederà alla determinazione della rendita definitiva».

⁶⁰ A. CONVERSO, *o.u.c.*, p. 311.

⁶¹ A. CONVERSO, *o.l.u.c.*

⁶² A. CONVERSO, *o.u.c.*, pp. 311-312; A. URICCHIO, *Il contenzioso catastale: la difficile convivenza di più giurisdizioni*, cit., p. 1443 ss.; ID., *Atti e poteri del giudice tributario tra principi del "giusto processo" e estensione della giurisdizione tributaria*, cit., p. 269 ss.; A. A. GENISE, *Il contenzioso tributario*, in *www.giustizia-tributaria.it*.

⁶³ Secondo Cass. Civ., sez. V, 30 gennaio 2004, n. 1789, in banca dati *fisconline*, «anche nel processo tributario, che espressamente ammette l'istituto dell'intervento ex art. 14 del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546 – nei limiti ivi indicati -, l'intervento adesivo dipendente determina un'ipotesi di causa inscindibile, ai sensi dell'art. 331 c.p.c., con conseguente configurabilità di un litisconsorzio necessario processuale in grado di appello. L'omessa notifica dell'impugnazione al litisconsorte necessario non comporta l'inammissibilità del gravame (tempestivamente proposto nei confronti dell'altra parte), ma soltanto l'esigenza dell'integrazione del contraddittorio per ordine del giudice e, in mancanza di questo, la nullità dell'intero processo di secondo grado e della sentenza che lo ha concluso, rilevabile d'ufficio anche in sede di legittimità».

⁶⁴ Così è stato negato il litisconsorzio necessario sostanziale tra sostituti e sostituito d'imposta (Cass. Civ., sez. V, 2 aprile 2003, n. 5020, in banca dati *fisconline*) ; Cass. Civ., sez. V, 11 agosto 2000, n. 10613, in *www.biblio.liuc.it*; Cass. Civ., sez. I, 9 febbraio 2000, n. 1433, in *www.studiotributariovillani.it*; Cass. Civ., S. U., 17 novembre 1999, n. 789, in *www.cortedicassazione.it*; ma, nel senso dell'ammissibilità, v. Cass. Civ., sez. V, 4 maggio 2012, n. 6711, in *www.cortedicassazione.it*; in materia di imposte di successione, Cass. Civ., sez. V, 20 febbraio 2003, n. 2534, in *www.iusimpresa.com* e Cass. Civ., sez. V, 9 aprile 2003, n. 5595, in *www.cortedicassazione.it*.

⁶⁵ Cfr. Cass. Civ., S.U., 4 giugno 2008, n. 14815, in *www.ilsole24ore.com*; Cass. Civ., S.U., 18 gennaio 2007, n. 1052, in *www.cortedicassazione.it*.

avrebbe il paradosso di tante rendite quante sono le imposte interessate (imu, tasi, irpef, ired, registro, ecc.), con vanificazione della funzione del catasto ai fini tributari⁶⁶.

In quest'ottica, la Corte di Cassazione ha tentato di superare l'ermeneutica restrittiva, sottolineando che, se il contribuente intende ottenere una pronuncia che faccia stato verso tutti gli enti impositori, deve impugnare l'attribuzione della rendita nei confronti dell'Agenzia del Territorio per ottenere la «messa in atti» della rendita ritenuta legittima dal giudice tributario⁶⁷. Un ulteriore orientamento ipotizza pure una sorta di litisconsorzio limitato e facoltativo (art. 14, d.lgs. n. 546/1992)⁶⁸.

12. L'impugnazione del classamento da parte di un comproprietario e il litisconsorzio necessario

Una seconda fattispecie in cui sembra doversi riconoscere il litisconsorzio necessario originario, in materia catastale, è quella dell'impugnativa del classamento da parte di un solo comproprietario⁶⁹.

Nella specie, poiché l'oggetto del processo concerne l'interesse di tutti i comproprietari, non è ipotizzabile che l'immobile abbia un valore *pro quota* diverso per i singoli cointestatari. Difatti, il valore catastale non può che essere unitario per tutti i comproprietari, ciascuno dei quali risponderà per la quota di sua spettanza⁷⁰.

L'accertamento della condizione di comproprietà è di estrema semplicità, atteso che nel processo catastale è di regola prodotta la visura dell'immobile, dalla quale emerge la presenza di altri comproprietari. Ciò onera il giudice tributario a verificare l'integrità del contraddittorio, in ogni grado, disponendo l'integrazione, se di tratta del primo grado (art. 14, comma 2, d.lgs. n. 546/1992), o l'annullamento della sentenza con rinvio al primo giudice, se si tratta di giudice d'appello (art. 59, comma 1, lett. b, d.lgs. n. 546/1992), o l'annullamento di tutte le sentenze pronunciate con rinvio al primo giudice, se si tratta di giudice di legittimità⁷¹.

⁶⁶ A. CONVERSO, *Il catasto: criteri di valutazione, classamento, rendite e la controversia catastale*, cit., p. 312.

⁶⁷ Infatti, l'atto attributivo della rendita catastale è «autonomamente impugnabile nei confronti dell'Agenzia del Territorio; con tale impugnazione, possono essere fatte valere le questioni relative alla rendita, per cui è precluso il loro apprezzamento nei giudizi su atti successivi; in particolare, l'oggetto dell'impugnazione nei confronti del comune dell'avviso di liquidazione dell'ici resta limitato, benché la determinazione dell'imponibile consegua per i fabbricati iscritti in catasto all'applicazione di predeterminati moltiplicatori alle rendite attribuite, al solo riscontro dell'esistenza e dell'efficacia del provvedimento di attribuzione posto a fondamento della pretesa impositiva dell'ente locale» (Cass. Civ., sez. V, 10 settembre 2004, n. 18271, in banca dati *fisconline*).

⁶⁸ A. CONVERSO, *Il catasto: criteri di valutazione, classamento, rendite e la controversia catastale*, cit., p. 313. Per Cass. Civ., sez. V, 22 marzo 2006, n. 6386, in *www.cortedicassazione.it*, «la facoltà, riconosciuta al contribuente dall'art. 19, comma terzo, del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, d'impugnare l'atto di attribuzione della rendita catastale, precedentemente non notificato, unitamente all'avviso di liquidazione della maggiore imposta che in funzione di esso veda definita la sua base imponibile, è condizionata alla proposizione dell'impugnativa non solo nei confronti dell'Ufficio che ha emanato l'avviso di liquidazione, rispetto al quale l'atto di classamento si configura come atto presupposto, ma anche nei confronti dell'UTE o dell'Agenzia del territorio, che tale atto hanno emesso. Il carattere impugnatorio del processo tributario, avente un oggetto circoscritto agli atti che scandiscono le varie fasi del rapporto d'imposta, e nel quale il potere di disapplicazione del giudice è limitato ai regolamenti ed agli atti amministrativi generali, implica infatti che legittimati a contraddire in merito all'impugnativa dell'atto presupposto siano unicamente gli organi che l'hanno adottato. Questi ultimi, peraltro, non assumono la posizione di litisconsorti necessari nel giudizio d'impugnazione dell'avviso di liquidazione, la cui autonomia rispetto all'impugnazione dell'atto di classamento comporta che alla carente instaurazione del contraddittorio non può rimediarsi attraverso l'ordine di integrazione ai sensi dell'art. 102 cod. proc. civ.: tra le due cause, infatti, sussiste soltanto un vincolo di pregiudizialità logica, che potrebbe dar luogo al «*simultaneus processus*» solo in via di riunione successiva ovvero di iniziale litisconsorzio facoltativo».

⁶⁹ A. URICCHIO, *Il contenzioso catastale: la difficile convivenza di più giurisdizioni*, cit., p. 1444 ss.; ID., *Atti e poteri del giudice tributario tra principi del "giusto processo" e estensione della giurisdizione tributaria*, cit., pp. 270-271.

⁷⁰ A. CONVERSO, *Il catasto: criteri di valutazione, classamento, rendite e la controversia catastale*, cit., pp. 314-315.

⁷¹ A. CONVERSO, *o.u.c.*, p. 315.

Dalla verifica può emergere la pendenza di altre impugnazioni avverso la medesima notificazione catastale, onde deve disporsi la necessaria riunione, qualora pendano nello stesso grado (art. 29, comma 1, d.lgs. n. 546/1992). Se si tratta di processi pendenti in gradi diversi, l'annullamento della sentenza con rimessione al primo giudice consente parimenti l'integrazione del contraddittorio⁷².

13. Il contenzioso catastale e i tributi locali: il rapporto tra il giudizio catastale e quello tributario

Laddove i due contenziosi (l'uno catastale; l'altro tributario) diano luogo a giudizi distinti, si applica l'art. 295 c.p.c.⁷³: la controversia relativa al tributo locale deve essere sospesa in attesa della decisione con giudicato del giudizio catastale, senza che il Comune possa intervenire nel processo relativo all'accatastamento, posto che, da un lato, non è destinatario dell'atto impugnato e, dall'altro, non può essere reputato parte del rapporto controverso, che ha come soggetti l'Agenzia del Territorio e il proprietario del manufatto⁷⁴.

Difatti, rispetto alla pretesa tributaria, l'atto presupposto è soltanto l'atto di classamento⁷⁵ e, in ragione del «carattere impugnatorio del processo tributario, avente un oggetto circoscritto agli atti che scandiscono le varie fasi del rapporto d'imposta», l'unico legittimato a contraddire in merito all'impugnativa dell'atto presupposto non può che essere il soggetto che l'ha adottato, vale a dire l'Agenzia del Territorio⁷⁶.

Può ribadirsi, dunque, che l'atto attributivo della rendita catastale è un atto autonomamente impugnabile nei confronti dell'Agenzia del Territorio: l'impugnazione è diretta a far valere le questioni relative alla rendita, di cui è precluso l'apprezzamento nei giudizi su atti successivi.

In questa prospettiva, l'oggetto dell'impugnazione nei confronti del Comune dell'avviso di liquidazione del tributo locale resta limitato al «riscontro dell'esistenza e dell'efficacia del provvedimento di attribuzione posto a fondamento della pretesa impositiva dell'ente locale», benché, per i fabbricati iscritti in catasto, la determinazione dell'imponibile consegua alla mera applicazione, alle rendite attribuite, di moltiplicatori predeterminati⁷⁷.

Insomma, tra la controversia relativa al classamento e quella relativa al tributo locale sussiste un rapporto di pregiudizialità, che esclude il «litisconsorzio necessario»⁷⁸ tra l'Agenzia del Territorio e il Comune, che è privo di autonoma legittimazione nel giudizio relativo alla rendita catastale.

⁷² A. CONVERSO, *o.l.u.c.*

⁷³ Cfr. Cass. Civ., 11 dicembre 2006, n. 26380, in *www.cortedicassazione.it*; Cass. Civ. 18 luglio 2002, n. 10509, in *www.cortedicassazione.it*. Sulla norma, cfr. G. TRISORIO LIUZZI, *La sospensione del processo di cognizione*, Bari, 1987; ID., *Sospensione necessaria del processo e regolamento di competenza*, in *Foro it.*, 1997, I, c. 1111 ss.; ID., *La cassazione e la sospensione ex art. 295 c.p.c.*, in *Foro it.*, 2000, I, c. 1970 ss.; ID., *Le sezioni unite cassano la sospensione facoltativa del processo civile*, in *Foro it.*, 2004, I, c. 1474 ss.

⁷⁴ Cfr. Ctr Lazio, 10 maggio 2006, n. 19 e Ctr Lazio, 16 settembre 2005, n. 133, in banca dati *fisconline*.

⁷⁵ In tema di classamento di immobili, l'obbligo della motivazione dell'avviso di classamento non può ritenersi osservato mediante la mera indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'ufficio tecnico erariale e della classe conseguentemente attribuita all'immobile, trattandosi di elementi non idonei a consentire al contribuente, attraverso il raffronto con quelli indicati nella propria dichiarazione, di intendere le ragioni della classificazione, sì da essere in condizione di tutelarsi mediante ricorso alle commissioni tributarie, atteso che esso è incontestabilmente un provvedimento di natura valutativa, integrante un atto di accertamento, il quale, come tale, deve essere motivato (Cass., Sez. trib., 25 febbraio 2009, n. 4509, in *www.cortedicassazione.it*; Cass. 5 maggio 2000, n. 5717, in *www.cortedicassazione.it*).

⁷⁶ Difatti, nel processo tributario, il potere di disapplicazione del giudice è limitato ai regolamenti e agli atti amministrativi generali (cfr. Cass. Civ., sez. trib., 11 giugno 2008, n. 15449, in *www.cortedicassazione.it*).

⁷⁷ Cass. civ., sez. V, 10 settembre 2004, n. 18271, in *www.cortedicassazione.it*.

⁷⁸ Per C. CONSOLO e C. GLENDI, *Commentario breve alle leggi del processo tributario*, Padova, 2005, p. 123, occorre distinguere il litisconsorzio necessario per motivi sostanziali (in cui i rapporti dedotti in causa sono

Difatti, il provvedimento di attribuzione della rendita, una volta divenuto definitivo, vincola non solo il contribuente, ma anche l'ente impositore, tenuto ad applicare l'imposta sulla base della rendita definita, che è il presupposto di tutta l'imposizione fiscale che la legge commisura a siffatto parametro⁷⁹.

Perciò, se l'atto di classamento è il presupposto dell'avviso di liquidazione della maggiore imposta, il contribuente può impugnare l'attribuzione della rendita non notificata in precedenza, insieme al successivo atto impositivo, ma deve farlo sia nei confronti dell'Agenzia del Territorio che verso il Comune⁸⁰. Infatti, sussiste un rapporto di dipendenza tra il giudizio sull'impugnazione del classamento⁸¹ e quello sull'impugnazione dell'avviso di liquidazione.

Ne consegue che il passaggio in giudicato della sentenza di primo grado, emessa sulla controversia pregiudiziale, fa cadere il presupposto della maggiore pretesa tributaria e comporta l'inammissibilità dell'appello proposto dal Comune⁸².

14. Il regime giudiziale dell'onere della prova

L'onere della prova delle voci contestate nel giudizio catastale – la qualificazione, il classamento, la rendita - grava sull'Agenzia del Territorio, che raramente la fornisce, ritenendo che la produzione della «relazione di stima» valga come adempimento⁸³.

Infatti, quasi mai il convenuto produce o richiama i valori immobiliari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che pure rappresenta un'articolazione interna dell'Agenzia del Territorio⁸⁴: il dato valoriale, se fornito, potrebbe comportare la prova positiva della decisione assunta o una presunzione a favore dell'Agenzia resistente ed invertire l'onere della prova del fatto estintivo, modificativo o impeditivo a carico del ricorrente (art. 2697, comma 2 c.c.)⁸⁵.

La visuale conferisce una dimensione nuova all'istituto del litisconsorzio, dal momento che la carenza di prova potrebbe essere supplita dalla chiamata in causa del Comune, che, disponendo di

assolutamente inscindibili e non suscettibili di soluzioni differenti nei confronti delle varie parti del giudizio) dal litisconsorzio per motivi processuali (es. azione surrogatoria ex art. 2900 c.c.; rapporti scindibili ma logicamente interdipendenti tra loro o dipendenti da un comune presupposto di fatto che richiedono per ovvie esigenze di non contraddizione l'adozione di soluzioni uniformi nei confronti delle diverse parti) e dal litisconsorzio *propter opportunitatem* (ragioni di opportunità richiedono l'integrazione del contraddittorio con un soggetto estraneo al rapporto controverso).

⁷⁹ Cfr. Cass. 18 aprile 2007 n. 9203, in www.cortedicassazione.it.

⁸⁰ Cfr. Cass. 11 dicembre 2006, n. 6386, in www.cortedicassazione.it. La determinazione della rendita catastale da parte del competente ufficio dell'Agenzia del Territorio esplica i suoi effetti anche nei confronti dell'imposta comunale sugli immobili, stante il collegamento funzionale delle scritture catastali con gli uffici dei tributi del comune, per cui la base imponibile diventa la stessa, sia ai fini delle imposte di registro e ipocatastali che dell'Ici, salvo il diverso moltiplicatore di rivalutazione annuale. La competenza, infatti, all'attribuzione della rendita catastale è dell'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio nel cui ambito si trova l'immobile.

⁸¹ Per Cass., SS.UU. civ., 21 agosto 2009, n. 18565, in www.cortedicassazione.it, «in tema di imposta comunale sugli immobili (ici), l'immobile che sia stato iscritto nel catasto fabbricati come rurale, con l'attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10), in conseguenza della riconosciuta ricorrenza dei requisiti previsti dal d.l. n. 557/1993, art. 9, conv. con l. n. 133/1994, e successive modificazioni, non è soggetto all'imposta ai sensi del combinato disposto del d.l. n. 207/2008, art. 23, c. 1 *bis*, convertito con modificazioni dalla l. n. 14/2009, e del d.lgs. n. 504/1992, art. 2, c. 1, lett. a). L'attribuzione all'immobile di una diversa categoria catastale deve essere impugnata specificamente dal contribuente che pretenda la non soggezione all'imposta per la ritenuta ruralità del fabbricato, restando altrimenti quest'ultimo assoggettato a ici: allo stesso modo il comune dovrà impugnare l'attribuzione della categoria catastale A/6 o D/10, al fine di potere legittimamente pretendere l'assoggettamento del fabbricato all'imposta.

⁸² Cfr. Cass. 24 ottobre 2008, n. 25678, in www.cortedicassazione.it.

⁸³ A. CONVERSO, *Il catasto: criteri di valutazione, classamento, rendite e la controversia catastale*, cit., p. 320.

⁸⁴ A. CONVERSO, *o.u.c.*, p. 321.

⁸⁵ A. CONVERSO, *o.l.u.c.*

una conoscenza dei luoghi più dettagliata dell'Agencia del Territorio, potrebbe fornire al giudice tributario elementi di valutazione puntuali per impedire l'annullamento del provvedimento catastale nel caso di eccessivo divario tra il valore reale e quello catastale⁸⁶.

15. La motivazione adeguata della sentenza

La motivazione della sentenza in materia catastale può non essere adeguata all'oggetto della controversia, qualora agli atti di causa non sussistano elementi che consentano di assentire o contestare la decisione assunta dall'Agencia del Territorio.

In questi casi, il giudice potrebbe pensare di lasciarsi determinare dall'equità, che, in realtà, non ha spazio nel diritto tributario, sia perché contraddice il principio di trasparenza dell'azione amministrativa (art. 97 Cost.), sia perché ogni determinazione deve poggiare sulla capacità contributiva dell'interessato (art. 53 Cost.)⁸⁷.

Il giudice non potrebbe neppure invocare la conoscenza specifica del territorio per intervenire arbitrariamente sulla determinazione della rendita, poiché violerebbe il precetto dell'art. 97 disp. att. c.p.c., sul divieto di informazioni private⁸⁸.

In conclusione, la motivazione della sentenza deve contenere l'enunciazione puntuale e la disamina critica dei dati di fatto, desunti dagli atti di causa, sul cui fondamento il giudice deve assumere la decisione: soltanto in questa visuale la sentenza può reputarsi adeguatamente motivata⁸⁹.

16. L'appello avverso la sentenza di primo grado

L'atto d'impugnazione avverso la sentenza di primo grado va proposto nei confronti di tutte le parti comparse nel primo giudizio e deve censurare adeguatamente la *ratio decidendi* del primo giudice (art. 53, comma 1, d.lgs. n. 546/1992)⁹⁰: poiché la specificità dei motivi d'appello è relativa alla peculiarità della *ratio decidendi*, in presenza di un'incongruenza apodittica della motivazione, sarà sufficiente una tale censura.

Di contro, la motivazione dovrà essere specifica, quanto l'argomentazione esposta dal primo giudice: a fronte di considerazioni fattuali precise, occorrerà produrre critiche altrettanto puntuali, dimostrando l'erroneità o l'infondatezza degli argomenti dedotti.

Inoltre, in grado d'appello, è possibile produrre nuovi documenti a supporto delle censure formulate (art. 58, comma 2, d. lgs. n. 546/1992): sono tali i documenti che dimostrano fatti favorevoli all'appellante, non perizie di natura meramente valutativa, che possono integrare la specificità dei motivi d'impugnazione, ma non provare nulla in sé.

Nelle «liti catastali», qualora il Comune abbia appellato la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale per questioni di legittimità del classamento e il giudizio di primo grado si sia svolto con la presenza del Comune e dell'Agencia del Territorio, la notifica dell'atto di appello dovrà essere effettuata tanto al contribuente quanto all'Agencia del Territorio, trattandosi di una fattispecie di «litisconsorzio processuale»⁹¹.

⁸⁶ A. CONVERSO, *o.l.u.c.*

⁸⁷ A. CONVERSO, *o.l.u.c.*

⁸⁸ A. CONVERSO, *o.l.u.c.*

⁸⁹ A. CONVERSO, *o.l.u.c.*

⁹⁰ Cfr. Cass., Sez. trib., 24 luglio 2009 (31 marzo 2009), n. 17359, in *www.cortedicassazione.it*; Cass. 11 giugno 2008, n. 15449, in *www.cortedicassazione.it*.

⁹¹ Cfr. Cass., Sez. trib., 24 luglio 2009, n. 17359, in *www.cortedicassazione.it*. Il concetto di causa «inscindibile» (di cui all'art. 331 c.p.c.) va riferito non solo alle ipotesi di litisconsorzio necessario sostanziale, ma anche alle ipotesi di

Come si è detto⁹², nell'ipotesi di impugnazione avverso l'atto di applicazione del tributo locale e l'atto di classamento catastale, che è il presupposto dell'atto del Comune, si avranno due controversie distinte, riunite in ragione del vincolo di subordinazione tra le questioni contestate: di qui il costituirsi di un litisconsorzio processuale improprio in cui ciascuna controversia conserva la sua autonomia.

Qualora il giudice di primo grado accolga il ricorso del contribuente, l'Ufficio del Territorio, soccombente nella controversia catastale, dovrà proporre tempestivo appello principale; mentre, qualora l'Ufficio faccia valere le sue ragioni in sede di appello incidentale, entro i sessanta giorni dalla notifica dell'appello del Comune, ma oltre i sessanta giorni dalla notifica della sentenza, l'appello dovrà essere qualificato come principale e dichiarato inammissibile per tardività⁹³.

FERDINANDO PARENTE

litisconsorzio necessario processuale, che si verificano quando la presenza di più parti nel giudizio di primo grado debba necessariamente persistere in sede di impugnazione, al fine di evitare possibili giudicati contrastanti in ordine alla stessa materia e nei confronti di quei soggetti che siano stati parti del giudizio (Cass. 22 gennaio 1998, n. 567, in www.cortedicassazione.it). Tuttavia, come chiaramente risulta dalla lettura dell'art. 331 c.p.c., la mancata impugnazione della sentenza - pronunciata tra più parti in causa inscindibile - nei confronti non di tutte le parti, ma solo nei confronti di una (o più), non determina l'inammissibilità del gravame, bensì l'ordine del giudice d'integrazione del contraddittorio nei confronti della parte pretermessa - in quanto il ricorso in appello era stato proposto solo nei confronti dell'Ufficio finanziario e la mancanza di tale ordine non comporta l'inammissibilità del gravame (allorché la parte pretermessa non si sia comunque costituita nel relativo giudizio), dato che la mancata integrazione del contraddittorio nel giudizio di appello - per il mancato ordine di cui sopra - determina la nullità dell'intero procedimento di secondo grado e della sentenza che lo ha concluso, rilevabile d'ufficio anche in sede di legittimità (Cass., Sez. trib., 21 gennaio 2009, n. 1462, in www.cortedicassazione.it).

⁹² V. *supra*, § 13.

⁹³ Cass., Sez. trib., 18 maggio 2004, n. 18271, in www.cortedicassazione.it.