



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

RICLASSAMENTO E OBBLIGO DI MOTIVAZIONE

Sentenza del 10/04/2025, dep. 22/04/2025, n. 2610/2025

Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, sez. 14.

Pres. Greco, Est. Brigante

177 TRIBUTI (IN GENERALE) - 016 ACCERTAMENTO CATASTALE
(CATASTO) - IN GENERE

TRIBUTI (IN GENERALE) - ACCERTAMENTO TRIBUTARIO (NOZIONE) -
TIPI E SISTEMI DI ACCERTAMENTO - ACCERTAMENTO CATASTALE
(CATASTO) - IN GENERE - Revisione del classamento di un immobile
urbano su iniziativa dell'amministrazione comunale - Art. 1, comma 335,
della l. n. 311 del 2004 - Procedura - Presupposti - Onere motivazionale
dell'Amministrazione - Fattispecie

Massima

In tema di estimo catastale, il nuovo classamento adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004 soddisfa l'obbligo di motivazione se, oltre a contenere il riferimento ai parametri di legge generali, quali il significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, ed ai provvedimenti amministrativi su cui si fonda, consente al contribuente di evincere gli elementi, che non possono prescindere da quelli indicati dall'art. 8 del d.P.R. n. 138 del 1998 (quali la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie del fabbricato e della singola unità immobiliare), che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento, ponendolo in condizione di conoscere "ex ante" le ragioni specifiche che giustificano il singolo provvedimento di cui è destinatario, seppure inserito in una operazione di riclassificazione a carattere diffuso. (In applicazione del principio, la Corte territoriale ha annullato – per difetto di motivazione - un avviso di accertamento catastale contenente la rettifica del classamento di un immobile, determinata prioritariamente sulla base della posizione dell'unità immobiliare all'interno della zona censuaria e della microzona, nonché della migliorata qualità di tale contesto urbano che ne aveva determinato un diverso apprezzamento sul mercato immobiliare).

Rif. normativi

Legge 30.12.2004, n. 311, art. 1 comma 335

Rif.

Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 9035 del 04/04/2024 (Rv. 671055 - 01)

giurisprudenziali

Cass., Sez. 5, Sentenza n. 9278 del 08/04/2025 (Rv. 674741 – 01)

Anno pubb.

2025