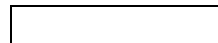


Civile Ord. Sez. 5 Num. 22447 Anno 2026
Presidente: PAOLITTO LIBERATO
Relatore: MASSAFRA ANNACHIARA
Data pubblicazione: 30/06/2026

Liberato Paolitto



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 4999/2021 R.G. proposto da:

PISANI Fortunata, rappresentata e difesa dall'avvocato Luciano Filippo Bracci Anselmi Medici, dall'avvocato prof. Carlo Cicala e dall'avvocato prof. Alessandro Riccioni;

-ricorrente-

contro

Agenzia Delle Entrate in persona del legale rappresentante *pro tempore*, **Ufficio Provinciale Roma Territorio**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dall'Avvocatura Generale Dello Stato;

controricorrente-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio, n. 2171/2020 depositata il 15/07/2020;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/01/2026 dal Consigliere Annachiara Massafra.

FATTI DI CAUSA

1.Fortunata Pisani impugnò l'avviso di accertamento con il quale l'Agenzia delle Entrate aveva proceduto al riclassamento della sua unità immobiliare sita in Roma, nella microzona 19 (Parioli), in via Barnaba Oriani 91, categoria A/1 che veniva portato a A/4 e di un altro piccolo appartamento seminterrato al quale veniva confermata la categoria A/4 ed incrementata la classe dalla seconda alla quarta.

La C.T.P. di Roma respinse il ricorso. Anche l'appello seguì la medesima sorte.

Il giudice di gravame ritenne, per quel che rileva in questa sede, che l'avviso fosse stato sufficientemente motivato anche in ragione delle caratteristiche signorili dell'immobile avente originariamente categoria A/1.

Per quanto concerne l'appartamento del piano seminterrato (abitazione popolare) fu ritenuta corretta la variazione della classe da 2 a 4 in ragione della rivalutazione del mercato immobiliare registrata nel contesto urbano e dalle caratteristiche dell'unità immobiliare estrinseche.

Contro la predetta decisione è formulato ricorso affidato a due motivi da Fortunata Pisani. L'agenzia delle Entrate resiste con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.Con il primo strumento impugnatorio si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004 in riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.

Con tale doglianza si censura la decisione per aver ritenuto correttamente motivato l'originario accertamento sebbene fondato sul solo richiamo alla procedura adottata ed allo scostamento dei valori senza un reale riferimento alle qualità intrinseche ed estrinseche dell'immobile riclassato.

2. Con il secondo motivo si denuncia la violazione dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004, del r.d.l. n. 652 del 1939, della legge n. 408 del 1949 in riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.

Il mutamento di classamento sarebbe stato effettuato senza chiarire quali fossero le mutate condizioni intrinseche dell'immobile fondanti la variazione dello stato precedente.

A sostegno del proprio assunto vengono riportati ulteriori ed ampi stralci dell'avviso in origine impugnato.

3. Il primo ed il secondo motivo di ricorso, da trattarsi congiuntamente perché connessi, sono fondati.

La questione su quale debba essere il contenuto motivazionale minimo necessario, per rendere adeguato a parametri di tutela del contribuente e di trasparenza amministrativa la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, è stata risolta da questa Corte, che ha ribadito il principio consolidato secondo cui è necessaria una rigorosa - e cioè completa, specifica e razionale - motivazione dell'atto di riclassamento: quando si tratta di un mutamento di rendita inquadrabile nella revisione di ufficio del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali ai sensi dell'art. 1 comma 335, L. 311/2004, la ragione giustificativa non può consistere nella mera evoluzione del mercato immobiliare, ma deve essere accertata la variazione di valore degli immobili presenti nella microzona (Cass. Sez. 5, n. 9603/2020; Cass. Sez. 5, n. 22671/2019; Cass. Sez. 5, n. 10403/2019; Cass. Sez. 5, n. 9770/2019; Cass. Sez. 5, n. 23051/2019; Cass. Sez. 5, n. 27180 del 2019).

Ne consegue la necessità che nell'avviso di accertamento siano precisate le ragioni che hanno indotto l'Amministrazione a modificare d'ufficio il classamento originario, non essendo sufficiente il richiamo agli astratti presupposti normativi che hanno giustificato l'avvio della procedura di riclassamento.

L'amministrazione è tenuta, pertanto, ad indicare in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l'area alla riqualificazione, risultando inidonei i richiami ad espressioni di stile del tutto avulse dalla situazione concreta (cfr. Cass. Sez. 5, n. 3156/2015).

L'obbligo di motivazione in tali fattispecie, proprio in considerazione del carattere "diffuso" dell'operazione, anche secondo la Corte cost., n. 249 del 2017 (che ha convalidato la legittimità del peculiare strumento introdotto con la legge finanziaria 2005, in quanto esente da profili d'irragionevolezza), deve essere assolto in maniera rigorosa, in modo tale da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento (§7.3 Corte cost. 249/17, cit.).

Nella procedura di revisione di classamento, peraltro, si deve tener conto, nel medesimo contesto cronologico, dei caratteri specifici di ciascuna unità immobiliare, del fabbricato e della microzona ove l'unità è sita, siccome tutti incidenti comparativamente e complessivamente sulla qualificazione della stessa.

Con specifico riferimento al riclassamento di unità immobiliari site nel Comune di Roma, quale è l'immobile oggetto della presente controversia, Cass. Sez. 5 n. 19810/2019 ha statuito che il provvedimento di riclassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, deve essere adeguatamente motivato in ordine agli elementi (da individuarsi tra quelli indicati nell'art. 8 del d.P.R. n. 138 del 1998, come 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 della singola unità immobiliare, affinché il contribuente sia posto in condizione di conoscere ex ante le ragioni che ne giustificano in concreto l'emanazione (conf. Cass. Sez. 5 n. 23051/2019; Cass. Sez. 6-5, n. 9770/2019). In definitiva, il contribuente, assoggettato all'iniziativa

ufficiosa delle amministrazioni, rivolta a modificare un quadro già stabilizzato di definizione della capacità contributiva, deve essere posto in condizione di poter completamente controllare e se del caso contestare - sul piano fattuale oltre che su quello della qualificazione giuridica - la sussistenza dei presupposti per l'applicazione della revisione del classamento di cui al comma 335 dell'art. 1 della legge n. 311 del 2004.

Non può, quindi, ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento in termini sintetici, e quindi generici, a rapporto tra il valore di mercato e il valore catastale della microzona considerata rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, e al relativo scostamento, ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, così senza specificare le fonti, i modi e i criteri con cui questi dati sono stati ricavati ed elaborati. Viceversa, l'atto deve contenere l'indicazione: a) degli elementi che hanno in concreto interessato una determinata microzona; b) di come essi incidano sul diverso classamento della singola unità immobiliare (Cass. Sez. 5, n. 27180/2019; Cass. Sez. 5, n. 22671/2019; Cass. Sez. 5, n. 23051/2019).

Al fine di consentire al contribuente il controllo sulla legittimità dell'operato dell'amministrazione, così come non è sufficiente il mero richiamo ai termini generici impiegati dalla norma, neppure è sufficiente la mera indicazione in cifra dei risultati, ma è necessario dar conto in modo chiaro e specifico dei metodi con cui sono stati ottenuti tali risultati, dei criteri impiegati e delle tecniche applicate oltre che della attendibilità dei dati di fatto sui quali si è basata l'elaborazione statistica.

Il mero richiamo, così come nella fattispecie, ad espressioni di stile avulse dalla concreta considerazione di ciascuna unità immobiliare riclassata non soddisfa l'obbligo motivazionale nei termini sopra precisati.

Nella fattispecie *sub iudice*, dalla motivazione della sentenza impugnata e dalle stesse prospettazioni difensive dell'Agenzia delle

Entrate, oltre che dal ricorso, nel quale sono trascritti per specificità i relativi passi della motivazione dell'atto tributario, il tenore di quest'ultimo non risulta rispondere ai requisiti indefettibili sinora richiamati, diversamente da quanto affermato dal giudice di seconde cure.

Non risultano infatti indicati le fonti, i modi, i tempi e i criteri con cui sono stati acquisiti, e valutati, i dati relativi al rapporto tra valore di mercato e valore catastale nella microzona, né quelli relativi all'insieme delle altre microzone comunali. Pertanto, il sostenuto scostamento non è stato compiutamente motivato, traducendosi nell'indicazione di valori quantitativi la cui genesi non è quindi realmente comprensibile e verificabile. Inoltre, anche per effetto di tale carenza, l'avviso di accertamento non risulta motivato sufficientemente in ordine agli elementi specifici che, in concreto, hanno inciso sulla revisione in relazione alle caratteristiche proprie del singolo immobile.

L'impugnata sentenza si è quindi discostata dal consolidato orientamento di questa Corte nella materia controversa.

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, accolti il primo ed il secondo motivo, va cassata la decisione e accolto l'originario ricorso della contribuente non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto (art. 384, secondo comma, c.p.c.).

4. Le spese della fase di merito vanno compensate in ragione della complessità della vicenda e del succedersi nel tempo delle interpretazioni giurisprudenziali mentre gli oneri processuali della presente fase seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, accoglie l'originario ricorso della contribuente; compensa, tra le parti, le spese dei gradi di merito e condanna l'Agenzia controricorrente al pagamento, in favore della ricorrente, delle spese del giudizio di legittimità che liquida per compensi in euro 6.000,00 oltre alle

spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200 ed agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 14 gennaio 2026.

Il Presidente
Liberato Paolitto