

Civile Ord. Sez. 5 Num. 23793 Anno 2026
Presidente: PAOLITTO LIBERATO
Relatore: LO SARDO GIUSEPPE
Data pubblicazione: 22/07/2026

CATASTO
ACCERTAMENTO
MICROZONE
ROMA

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 11228/2019 R.G., proposto

DA

Sciarretta Franco, in proprio ed in qualità di procuratore speciale di Sciarretta Antonio, rappresentato e difeso dall'Avv. Marco Anecchino, con studio in Roma, ove elettivamente domiciliato (indirizzo pec per notifiche e comunicazioni: *marco.anecchino@avvocato.pe.it*), giusta procura in calce al ricorso introduttivo del presente procedimento;

RICORRENTE

CONTRO

Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, in persona del Direttore *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, con sede in Roma, ove per legge domiciliata (indirizzo pec per notifiche e comunicazioni: *ags.rm@mailcert.avvocaturastato.it*);

CONTRORICORRENTE

avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale per il Lazio depositata il 4 ottobre 2018, n. 6915/13/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata dell'8 luglio 2026 dal Dott. Giuseppe Lo Sardo.

FATTI DI CAUSA

1. Franco Sciarretta e Antonio Sciarretta, in proprio ed in qualità di eredi legittimi della (nel frattempo) defunta Elena Berenghi, hanno proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale per il Lazio il 4 ottobre 2018, n. 6915/13/2018, che, in controversia su impugnazione dell'avviso di accertamento catastale n. RM1020173/2013 del 19 novembre 2013 da parte dell'Agenzia delle Entrate, notificato il 10 dicembre 2013, nel contesto di una revisione massiva per microzone del territorio comunale ex art. 1, commi 335 e 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, col quale erano state rideterminate la classe da 3[^] a 5[^] e la rendita da € 2.614,56 ad € 3.544,19 di un immobile sito in Roma alla Via San Giacomo n. 22 e censito in catasto con la particella 62 sub. 58 del folio 470 (microzona n. 1 – Centro Storico), di cui gli stessi erano comproprietari, ha rigettato l'appello proposto dai medesimi nei confronti dell'Agenzia delle Entrate avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria provinciale di Roma l'11 novembre 2016, n. 25727/48/2016, con compensazione delle spese giudiziali.

2. La Commissione tributaria regionale ha confermato la decisione di prime cure, con il richiamo a suffragio di un arresto di questa Corte (Cass., Sez. 5[^], 19 ottobre 2016, n. 21176), valutando che l'atto impositivo fosse stato congruamente motivato anche in relazione alla collocazione dell'immobile nella microzona di riferimento e all'indice di scostamento tra valore medio di mercato e valore medio catastale nella misura del 35%.

3. L'Agenzia delle Entrate ha resistito con controricorso.

4. La causa è stata fissata per la trattazione all'adunanza camerale dell'8 luglio 2026.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso è affidato a tre motivi.

2. Con il primo motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 7 della legge 27 luglio 2000, n. 212, 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per essere stato erroneamente ritenuto dal giudice di secondo grado che l'accertamento era stato sufficientemente motivato con riguardo alla revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile era situato, in ragione del significativo scostamento del rapporto tra valore di mercato e valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto nell'insieme delle microzone comunali.

2.1 Il predetto motivo è fondato.

2.2 Nella specie, è pacifico che l'amministrazione finanziaria abbia proceduto d'ufficio al mutamento di classamento ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore commerciale ed il valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali; in queste ipotesi, la ragione giustificativa del mutamento di rendita non è la mera evoluzione del mercato immobiliare, né la mera richiesta del Comune, bensì l'accertamento di una modifica nel valore degli immobili presenti nella microzona, attraverso le procedure previste dall'art. 1, comma 339, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ed elaborate con la

determinazione direttoriale del 16 febbraio 2005 (G.U. del 18 febbraio 2005 n. 40), cui sono allegate le linee guida definite con il concorso delle autonomie locali; secondo l'art. 2, comma 1, del d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la microzona è una porzione del territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi e infrastrutture urbane; in ciascuna microzona si presume che le unità immobiliari siano uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalente; questo peculiare strumento, come si è già evidenziato, ha già superato il vaglio di legittimità costituzionale; la Corte Costituzionale, con la sentenza depositata l'1 dicembre 2017 n. 249, ha, infatti, ritenuto non irragionevole la scelta fatta dal legislatore di consentire una revisione del classamento per microzone, in quanto basata sul dato che la qualità del contesto di appartenenza dell'unità immobiliare rappresenta una componente fisiologicamente idonea ad incidere sul valore del bene, tanto che il fattore posizionale già costituisce una delle voci prese in considerazione dal sistema catastale in generale; la modifica del valore degli immobili presenti in una determinata microzona ha una indubbia ricaduta sulla rendita catastale ed il conseguente adeguamento, in presenza di un'accresciuta capacità contributiva, mira ad eliminare una sperequazione a livello impositivo.

2.3 Posta la legittimità dello strumento in generale, se ne impone tuttavia un corretto utilizzo, che a giudizio di questa Corte non può prescindere da un'adeguata valutazione, caso per caso, del singolo immobile, oggetto di riclassificazione; poiché non è sufficiente il rispetto dei criteri generali previsti dalla norma, ma si richiede che l'attribuzione della nuova

rendita venga contestualizzata in riferimento alle singole unità immobiliari, anche gli oneri motivazionali devono adeguarsi ad esigenze di concretezza e di analiticità, senza che possa ritenersi sufficiente una motivazione standardizzata, applicata indistintamente, che si limiti a richiamare i presupposti normativi in modo assertivo.

Ebbene, con riferimento a tale specifica ipotesi questa Corte ha ripetutamente affermato, in relazione a contenziosi sorti in conseguenza di applicazioni fatte in diversi Comuni, che, in tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, nell'ambito di una revisione parziale dei parametri della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento ai suddetti parametri di legge ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, allorché da questi ultimi non siano evincibili gli elementi (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) che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento, esigendosi che detto obbligo motivazionale sia assolto in maniera rigorosa in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento, avente carattere "diffuso" (tra le tante: Cass., Sez. 6⁻⁵, 17 febbraio 2015, n. 3156; Cass., Sez. 6⁻⁵, 21 giugno 2018, n. 3156; Cass., Sez. 6⁻⁵, 26 settembre 2018, n. 23129; Cass., Sez. 6⁻⁵, 2

novembre 2018, n. 28035; Cass., Sez. 6⁻⁵, 5 novembre 2018, n. 28076; Cass., Sez. 6⁻⁵, 8 aprile 2019, n. 9770; Cass., Sez. 5[^], 30 dicembre 2019, n. 34603; Cass., Sez. 6⁻⁵, 23 gennaio 2020, n. 1543; Cass., Sez. 5[^], 11 marzo 2020, n. 6867; Cass., Sez. 6⁻⁵, 1 febbraio 2021, nn. 2200 e 2201; Cass., Sez. 6⁻⁵, 1 aprile 2021, n. 9095; Cass., Sez. 6⁻⁵, 7 aprile 2021, n. 9303; Cass., Sez. 6⁻⁵, 23 novembre 2021, nn. 36217 e 36218; Cass., Sez. Trib., 21 dicembre 2022, n. 37371; Cass., Sez. Trib., 11 agosto 2023, n. 24586; Cass., Sez. Trib., 19 settembre 2024, n. 25144; Cass., Sez. Trib., 23 dicembre 2025, n. 33902; Cass., Sez. Trib., 13 luglio 2026, n. 23131); ed ancora si è rilevato che, in tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, nell'ambito di una revisione parziale dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, dovendo porre il contribuente in grado di conoscere le concrete ragioni che lo giustificano - come evidenziato anche dalla sentenza depositata dalla Corte Costituzionale l'1 dicembre 2017 n. 249 - deve indicare i motivi per i quali i valori considerati abbiano determinato il suddetto scostamento, facendo riferimento agli atti da cui ha tratto impulso l'accertamento, costituiti dalla richiesta del Comune e dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio, nonché ai dati essenziali del procedimento estimativo delineati da tali fonti normative integrative che abbiano inciso sul classamento (così: Cass., Sez. 6⁻⁵, 10 dicembre 2018, n. 31829).

2.4 Di contro, va disatteso altro precedente (Cass., Sez. 5[^], 19 ottobre 2016, n. 21176), secondo cui la revisione del classamento ex art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, non deve ritenersi condizionata alle specifiche tecniche dell'unità immobiliare, bensì esclusivamente ai parametri relativi alla microzona di appartenenza, salva la possibilità di prova contraria; la soluzione interpretativa che privilegia una maggiore estensione degli obblighi motivazionali risulta, infatti, l'unica adeguata alle successive indicazioni ermeneutiche fornite dalla Corte Costituzionale che, con la richiamata pronuncia n. 249 del 2017, se da un lato ha affermato che *«la scelta fatta dal legislatore con il censurato comma 335 [art. 1 della legge n. 311 del 2004] non presenta profili di irragionevolezza [in quanto] la decisione di operare una revisione del classamento per microzone si basa sul dato che la qualità del contesto di appartenenza dell'unità immobiliare rappresenta una componente fisiologicamente idonea ad incidere sul valore del bene»*, nello stesso tempo ha evidenziato che *«la natura e le modalità dell'operazione enfatizzano l'obbligo di motivazione in merito agli elementi che hanno, in concreto, interessato una determinata microzona, così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare; obbligo che, proprio in considerazione del carattere "diffuso" dell'operazione, deve essere assolto in maniera rigorosa in modo tale da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento»*.

Il giudice delle leggi ha così individuato nell'obbligo di motivazione rigorosa un elemento dirimente e qualificante ai fini della legittimità dell'operazione dal carattere "diffuso", escludendo che tale legittimità potesse affermarsi in via

presuntiva; tale requisito va, dunque, soddisfatto *ex ante*, e senza che sia sufficiente la mera possibilità del contribuente di fornire prova contraria in sede contenziosa.

2.5 In applicazione dei suindicati principi, che si devono confermare e ribadire in questa sede, non può, dunque, ritenersi sufficientemente motivato il provvedimento di diverso classamento che faccia esclusivamente riferimento al suddetto rapporto di scostamento senza esplicitare gli elementi che in concreto lo hanno determinato, che non possono prescindere da quelli indicati dall'art. 8 del d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (qualità urbana ed ambientale della microzona, nonché caratteristiche edilizie dell'unità medesima e del fabbricato che la comprende), e ciò al duplice fine di consentire, da un lato, al contribuente di individuare agevolmente il presupposto dell'operata riclassificazione ed approntare le conseguenziali difese, e, dall'altro, per delimitare, in riferimento a dette ragioni, l'oggetto dell'eventuale successivo contenzioso, essendo precluso all'amministrazione finanziaria di addurre, in giudizio, cause diverse rispetto a quelle enunciate nell'atto (*ex plurimis*: Cass., Sez. 6⁻⁵, 17 febbraio 2015, n. 3156; Cass., Sez. 6⁻⁵, 21 giugno 2018, n. 16378; Cass., Sez. 6⁻⁵, 26 settembre 2018, n. 23129; Cass., Sez. 6⁻⁵, 8 aprile 2019, n. 9770; Cass., Sez. 6⁻⁵, 23 luglio 2019, n. 19810; Cass., Sez. 5⁻, 11 marzo 2020, n. 6867; Cass., Sez. 6⁻⁵, 1 febbraio 2021, nn. 2200 e 2201; Cass., Sez. 6⁻⁵, 1 aprile 2021, n. 9095; Cass., Sez. 6⁻⁵, 7 aprile 2021, n. 9303; Cass., Sez. 6⁻⁵, 23 novembre 2021, nn. 36217 e 36218; Cass., Sez. Trib., 21 dicembre 2022, n. 37371; Cass., Sez. Trib., 11 agosto 2023, n. 24586; Cass., Sez. Trib., 19 settembre 2024, n. 25144; Cass., Sez. Trib., 23 dicembre 2025, n. 33902; Cass., Sez. Trib., 13 luglio 2026, n. 23131).

2.6 In particolare, non può ritenersi sufficiente a tal fine il riferimento della sentenza impugnata alla microzona ed all'indice di scostamento, essendo inadeguata la motivazione che *«l'unità immobiliare de quo è ubicata nella microzona 1 centro storico ove lo scostamento rilevato è 2,21, per cui la rendita precedentemente attribuita di euro 2.614,56 deve aumentare almeno sino ad euro 5.778,18, che l'ufficio ha individuato nella cgt A/2 cl. 5 di importo inferiore e più favorevole al contribuente che, sul punto, non può dolersi»*.

3. Con il secondo motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, 9 e 61 del d.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, 4 e 9 del d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per essere stato erroneamente ritenuto dal giudice di secondo grado che l'art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, abbia introdotto un nuovo procedimento di valutazione degli estimi catastali non più ancorati al valore e al numero dei vani suddivisi per categorie e classi, bensì fondato sui valori di mercato desumibili dalle mercuriali OMI del secondo semestre dell'anno 2004.

4. Con il terzo motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 6, 7 e 61 del d.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, 8 del d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e 3, lett. a), delle norme tecniche per la definizione delle microzone, allegato A al d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per essere stato erroneamente ritenuto dal giudice di secondo grado che lo scostamento dei valori di mercato degli immobili in una zona del territorio

comunale abbia inciso sulla variazione delle categorie e delle classi di appartenenza di tutti gli immobili ivi collocati.

5. I predetti motivi sono unitariamente assorbiti dall'accoglimento del primo motivo, che ne rende superfluo ed ultroneo lo scrutinio.

6. Tenuto conto che le questioni controverse hanno trovato soluzione alla luce di un orientamento giurisprudenziale formatosi e consolidatosi in corso di causa, va disposta la compensazione tra le parti delle spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara l'assorbimento dei restanti motivi; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo la causa nel merito, accoglie il ricorso originario con l'annullamento dell'atto impositivo; compensa tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Così deciso a Roma nella camera di consiglio dell'8 luglio 2026.

IL PRESIDENTE

Liberato Paolitto