



EDILIZIA

Il rischio frane blocca il silenzio assenso

Vanetti ▶ pagina 25

DIRITTO

Informazioni a tutto campo alle vittime dei reati

Florentini ▶ pagina 26

LA SETTIMANA DI NORME & TRIBUTI

LUNEDÌ: Edilizia e ambiente, Il merito, Autonomie locali e Pa

MARTEDÌ: Condominio

MERCOLEDÌ: Diritto dell'economia

GIOVEDÌ: Giurisprudenza / Il merito

VENEDÌ: Incentivi e agevolazioni

Accertamento. Stretta della giurisprudenza di legittimità e di merito: bocciate le esposizioni schematiche

Catasto, rettifiche motivate

Nulli gli atti che non indicano gli immobili comparabili o i lavori eseguiti

Antonio Iorio

Accertamenti catastali a rischio di nullità: se non adeguatamente motivati è il principio ormai costante che emerge dalla giurisprudenza di legittimità e di merito, chiamata spesso, negli ultimi tempi, ad affrontare cause legate alle rettifiche operate dalla ex-agenzia del Territorio.

Il classamento di un immobile è necessario per l'attribuzione della rendita catastale, che di fatto, esprime il valore di ogni unità. A questo fine, occorre considerare sia le singole caratteristiche dell'immobile (come ad esempio la dimensione, l'epoca di costruzione, la struttura e la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato edilizio, la presenza di pertinenze comuni o esclusive, il livello di piano), sia il contesto in cui è ubicato (riscontrando il grado di urbanizzazione dell'area circostante, la presenza di infrastrutture o la vicinanza alle principali vie di comunicazione). In sintesi dunque, ogni unità immobiliare è qualificata con una determinata categoria e, in relazione alla "qualità" dell'immobile, con una specifica classe.

Per ogni Comune è stabilita una tariffa per ogni classe che, moltiplicata per la dimensione del fabbricato (vano, metro quadrato o metro cubo) dà la rendita catastale. Gli uffici, per "aggiornare" questo valore possono rettificare la rendita sia di un singolo immobile, sia di tutte le unità presenti in un determinato quartiere o zona. Le cause che rendono necessario un riclassamento sono riconducibili a due categorie:

- la variazione subita dalla microzona comunale in cui è ubicato l'immobile, come ad esempio il miglioramento della viabilità, la realizzazione di scuole, ospedali;
- l'esecuzione di opere a cura del possessore, volte alla ristrutturazione del fabbricato.

Per la Cassazione (sentenza 6593/2015), a prescindere dall'impulso che ha dato avvio alla procedura di classamento, questa attività è (e resta) una procedura «individuale», che va effettuata considerando i fattori posizionali ed edilizi pertinenti a ciascuna unità immobiliare. Si tratta così di

un unico criterio che consente di identificare il «parametro globale di apprezzamento» del fabbricato stesso.

Gli atti di accertamento catastali, sebbene possano dipendere da vari fattori, spesso riportano una motivazione sintetica e schematica che difficilmente risponde ai requisiti minimi per la validità dell'atto.

La Suprema corte ha da tempo dichiarato la nullità degli atti privi di motivazione poiché questa ha carattere sostanziale e non solo formale: non si tratta infatti di un elemento utile solo a provocare la difesa del contribuente, ma circonda l'eventuale successivo giudizio (sentenza 20251/2015). La Ctr di Milano, sezione staccata di Brescia (sentenza 1043/67/2016), in virtù di questo principio, ha affermato che la motivazione "integrata" nella costituzione dell'ufficio, quindi dopo l'emissione dell'avviso di accertamento, non consente al contribuente di difendersi e pertanto l'atto è nullo (in questo senso anche Ctp Milano, sentenza 1419/12/2016).

Per la Ctr di Roma (sentenza 1075/21/16), non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento che faccia riferimento a un generico scostamento del valore dell'immobile ovvero a non precisate opere edilizie eseguite.

Occorre così che il provvedimento, per garantire il diritto di difesa, contenga:

- la menzione dei rapporti tra valore di mercato e catastale nella microzona di riferimento, qualora la modifica sia stata avviata su richiesta del Comune;
- l'indicazione delle trasformazioni edilizie;
- l'indicazione dei fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li rendono simili all'unità oggetto di riclassamento, quando l'atto sia conseguente a un aggiornamento o a un'incongruità rispetto ad altri immobili (sentenza 23247/2014).

Il contribuente quindi, dovrà comprendere i motivi della variazione eseguita dall'ufficio, per riscontrarne la correttezza ed eventualmente decidere di ricorrere al giudice tributario.

In sintesi

IL CLASSAMENTO DELL'IMMOBILE

- La rendita catastale esprime il valore del fabbricato, considerando sia le caratteristiche proprie dello stesso, sia il contesto nel quale è ubicato, usando anche criteri comparativi. Ogni Comune è suddiviso in zone censuarie, a ciascuna delle quali sono attribuite una o più tariffe delle diverse classi che possono essere attribuite agli immobili presenti
- L'ufficio potrebbe anche attribuire una rendita dopo aver eseguito una perizia-sopralluogo

LA MOTIVAZIONE

- Dall'atto si devono evincere gli elementi sui quali l'ufficio ha fondato la rettifica
- Se è stata eseguita anche una valutazione comparativa occorre che siano individuati gli immobili-paragone e ove sia fatto riferimento a un altro atto, questo dovrebbe essere allegato
- Il contribuente deve poter «agevolmente» riscontrare la correttezza dei dati e dell'iter seguito. Il provvedimento che non sia adeguatamente motivato è nullo

IL RICORSO

- Gli accertamenti catastali dal 1° gennaio 2016 sono divenuti atti reclamabili e pertanto, per i ricorsi presentati oltre questa data, occorrerà attendere i 90 giorni previsti per la fase di mediazione, prima della costituzione in giudizio

LA DIFESA

- Innanzitutto occorre verificare se è stato assolto l'obbligo di motivazione poiché l'eventuale vizio va rilevato nel ricorso introduttivo e l'ufficio non può integrare o sanarlo in sede di costituzione in giudizio.
- Se i dati sono sufficientemente chiari, occorre verificarne la correttezza e nel caso difendersi sull'incongruità degli stessi rispetto alle caratteristiche del fabbricato

LA SOSPENSIONE CAUTELARE

- Trattandosi di un ricorso ordinario, il contribuente potrebbe richiedere - una volta costituito in giudizio - che sia disposta la sospensione degli effetti dell'atto.
- A questo fine, occorre che possa subire un danno nelle more del giudizio. È necessario così documentare tutte le maggiori spese cui è soggetto in conseguenza della nuova rendita attribuita e dimostrare che il sostenimento delle stesse può risultare eccessivamente gravoso

I termini. Dopo i lavori

Correzioni oltre i 12 mesi solamente con atti ad hoc

I proprietari di immobili sono obbligati a comunicare le modifiche usando procedure automatizzate, il cosiddetto software Docfa (Dm 701 del 19 aprile 1994). Il dichiarante deve proporre la rendita catastale, fornendo nel caso anche documentazione a supporto.

Entro 12 mesi dalla data di presentazione della variazione, l'ufficio può rettificare la rendita proposta dal contribuente (articolo 1, comma 3 del Dm 701/1994). Con la circolare 189/1996, l'ex agenzia del Territorio precisava che la decorrenza di questi termini, senza che ci siano state modifiche della rendita catastale da parte dell'ufficio, configura un silenzio assenso che rende definitiva la rendita. La circolare 7/2005, sempre dell'ex agenzia del Territorio, ha precisato che, entro gli stessi 12 mesi, deve essere notificato al contribuente il provvedimento di rettifica della rendita.

Non di rado, però, gli uffici rettificano anche oltre tale data la rendita proposta. La norma però prevede che in questa ipotesi serva un provvedimento specifico e motivato. In base al documento di prassi dell'ex agenzia del Territorio, l'attività accertativa dell'amministrazione può svolgersi in due fasi:

- la verifica del classamento e della rendita proposta entro 12 mesi dalla loro attribuzione;
- oltre questo termine, poiché la rendita diventa definitiva, l'Agenzia può procedere solo con un provvedimento in autotutela adeguatamente motivato.

A.I.

L'AGENDA DEL PARLAMENTO A CURA DI Roberto Turno

Il decreto banche (Dl 18, in scadenza il 15 aprile) in aula alla Camera, la riforma del terzo settore nell'aula del Senato destinata a fare marcia indietro verso Montecitorio. E il rendez vous in commissione Industria al Senato sulla legge annuale per la concorrenza, con infiniti grovigli ancora da sciogliere. La settimana parlamentare pre-pasquale si annuncia intensa. Ma breve: in pratica si lavorerà da oggi (poco) a giovedì. Sul Dl banche sarà bagarre, e chissà se servirà la fiducia, dati i tempi stretti. E anche sulla concorrenza le lobby sono all'attacco.

Novità rispetto alla settimana precedente

DECRETI LEGGE				
Provvedimento	N.	N. atto	Scadenza	Stato dell'iter
Riforma delle Bce misure urgenti sul sistema creditizio	18	C3606	15 apr	All'esame dell'assemblea della Camera

DISEGNI DI LEGGE				
Riforma del Senato, del titolo V, abolizione delle Province e del Cnel		C 2613 D		Approvato dal Senato in V lettura. Assegnato in VI lettura alla commissione Affari costituzionali della Camera - presentato da 721 gg
Misure sanitarie omnibus - Ddl Lorenzin (De Biase, Pd)		S 1324		All'esame della comm. Igiene e sanità del Senato in sede referente - 756 gg
Semplificazioni, razionalizzazione e competitività nel settore agricolo - collegato alla manovra 2015		S 1328 b		Approvato dalla Camera. Torna al Senato in terza lettura - 764 gg
Delega al Governo per la riforma del processo civile - collegato alla manovra 2015		S 2284		Approvato dalla Camera. Assegnato in II lettura alla comm. Giustizia del Senato - 375 gg
Legge annuale sulla concorrenza - collegato alla manovra 2015 (Marino, Ap; Tomaselli, Pd)		S 2085		Approvato dalla Camera. All'esame della commissione Industria del Senato - 363 gg
Unioni civili (Campana, Pd)		S 14		Approvato dal Senato. All'esame della comm. Giustizia della Camera - 1.000 gg
Reato di omicidio stradale		S 859D		Approvato definitivamente - 872 gg
Responsabilità professionale degli operatori sanitari (Bianco, Pd)		S 2224		Approvato dalla Camera. All'esame della comm. Igiene e sanità del Senato in II lettura - 922 gg
Riforma del processo penale (Cucca e Casson, Pd)		S 2067		Approvato dalla Camera. All'esame della comm. Giustizia del Senato - 454 gg

SU INTERNET

Online

QUOTIDIANO DEL LAVORO

Fari puntati su Nاسpi, fondi Ue e tassi di interesse

Il quotidiano del Lavoro è la testata di approfondimento quotidiano dedicata dal Sole 24 Ore ai professionisti del lavoro e delle risorse umane. Nell'edizione online oggi:

- un articolo di **Josef Tschöll** sulla compatibilità cumulabilità della Nاسpi e della Dis-coll con l'attività lavorativa;
- un articolo di **Luca De Compardi** dedicato all'impatto dell'azzeramento del tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema sulla determinazione dei tassi di dilazione nel versamento di contributi e sulle sanzioni;
- l'intervista integrale al presidente dell'Adapp **Alberto Olivetti** sull'accesso dei liberi professionisti ai fondi europei, pubblicata in versione ridotta nella versione cartacea del Sole 24 Ore di oggi (a pagina 5);
- la rassegna di giurisprudenza a cura di **Toffoletto De Luca Tamajo e Soci**.



Le modalità dei ricorsi. Le modifiche introdotte dal Dlgs 156/2015 hanno creato un doppio binario in base alla data di notifica

Dal 2016 l'atto è soggetto a reclamo

Laura Ambrosi

L'accertamento catastale va impugnato davanti alla commissione tributaria secondo le regole ordinarie.

Recentemente, peraltro, le Sezioni unite della Cassazione (sentenza 2950/2016) hanno confermato che, se il contribuente contesta le risultanze dei pubblici registri e richiede una variazione dei dati negli stessi contenuti, la giurisdizione è, appunto, del giudice tributario.

Il ricorso deve essere notificato all'ufficio che ha emesso il provvedimento entro 60 giorni dalla notifica dell'atto stesso. In seguito alle modifiche introdotte dal Dlgs 156/2015, l'accertamento catastale è un atto reclamabile e pertanto occorre attendere 90 giorni prima della costituzione in giudizio. In questo arco temporale, l'ufficio va-

luta le motivazioni del contribuente e, nel caso, rettifica o annulla il provvedimento.

L'istituto del reclamo anche per gli atti catastali trova applicazione con riferimento ai ricorsi notificati dal contribuente a partire dal 1° gennaio

LA POSSIBILITÀ

Anche in sede catastale il contribuente può invocare la sospensione cautelare degli effetti

2016. Poiché in passato questi provvedimenti non erano soggetti a mediazione, i ricorsi presentati entro il 31 dicembre 2015 dovevano seguire le regole ordinarie.

Si pensi a un accertamento catastale notificato il 16 di-

cembre 2015: il contribuente che ha notificato il ricorso entro la fine del 2015, doveva costituirsi in giudizio entro il 14 gennaio 2016. Il contribuente che ha notificato il ricorso dopo il 1° gennaio, invece, poiché questo ha anche gli effetti del reclamo, dovrà attendere i 90 giorni previsti prima della costituzione in giudizio.

La difesa del contribuente dovrà essere indirizzata innanzitutto a contestare eventuali elementi errati considerati dall'ufficio che possano influire sul valore del fabbricato. Eventuali fotografie potrebbero meglio rappresentare lo stato conservativo e documentare così che la nuova rendita attribuita non ne rappresenta il reale valore. Preliminarmente, però, ove i dati in base ai quali l'ufficio ha rettificato il classamento non siano chia-



L'iniziativa dell'ufficio

L'attribuzione della rendita catastale può avvenire su iniziativa del contribuente, che tramite un professionista chiede l'accatastamento dell'immobile o un riclassamento dello stesso, magari a seguito di interventi edilizi. Tuttavia, soprattutto negli ultimi tempi, anche l'Agenzia, di propria iniziativa o per richiesta del Comune, può verificare il classamento di un immobile già accatastato, perché divenuto inadeguato. Ne può derivare un innalzamento della rendita, comunicato con l'atto di accertamento catastale.

ramente identificabili, occorrerà rilevare anche il vizio di motivazione (si veda l'altro articolo in pagina).

Sebbene poi possa apparire singolare, davanti a un accertamento catastale, il contribuente potrebbe chiedere alla commissione che siano sospesi gli effetti dell'atto nelle more del giudizio. Come infatti avviene nei ricorsi contro gli avvisi di accertamento, è sempre possibile la richiesta cautelare. Poiché però nella maggior parte dei casi non sono pretese somme, occorrerà che il contribuente documenti in che misura la nuova rendita può arrecargli un danno grave e irreparabile. Tutte le imposte la cui base imponibile dipende da questo valore, infatti (Imu, imposta di registro, ipotecaria o catastale, e così via) dovranno essere calcolate secondo la nuova rendita accertata, a prescindere dal fatto che il provvedimento risulti pendente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IMPREDITORI ITALIANI NEL MONDO

I.E. Impianti Elettrici da Crema in tutto il mondo

L'azienda del **Cav. Marino Bernasconi e dei figli Luca e Cinzia** ha come clienti leader del settore **ABB, Enel, Eni, Marcegaglia, Stogit, Iren, A2A, Terna, Enipower, e tante altre**

Nata nel 1977 la **I.E. Impianti Elettrici** opera nel settore elettromeccanico su impianti di alta, media e bassa tensione con esperienze dirette in Russia, Cina, India, Brasile, Tanzania, Algeria, Romania, Serbia, Polonia, Germania, Francia oltre che naturalmente in Italia. Certificata per i grandi gruppi del settore alta tensione, è dotata di strumentazione di prova di apparecchiature AT fino a 600mila Volt con strumenti di ultima generazione gestiti da personale altamente qualificato.



I.E. Impianti Elettrici. Il Cav. Marino Bernasconi, fondatore dell'azienda, presenta il suo libro

Il motto del **Cav. Marino Bernasconi**, fondatore dell'azienda, è: "Massima serietà, professionalità e disponibilità per garantire ai clienti il massimo del servizio in tempi brevissimi". Un esempio dell'operatività e della velocità di I.E. è avvenuto qualche anno fa quando, in pochi giorni, ha restituito luce e riscaldamento a una località della Siberia, Kamchatskiy, rimasta senza energia per l'esplosione di un trasformatore di potenza che ha lasciato al buio e al freddo un'intera popolazione paragonabile a quella della città di Crema.

"Per costruire non necessita distruggere - continua il Cav. Bernasconi - nella vita per riuscire a raggiungere obiettivi concreti e solidi, necessita creatività, preparazione, serietà, professionalità ed onestà. Lo insegnano tutti i grandi atleti sportivi: impegno continuo, preparazione e volontà di arrivare alla meta a volte solo partecipando senza vincere. Il tempo non distruggerà mai quanto da noi costruito, potrà solo migliorarlo o goderne i risultati. Fondamentali a questo pro-

posito le storiche frasi di **Abramo Lincoln**:

- Non puoi portare prosperità scoraggiando la parsimonia
 - Non puoi rafforzare i deboli indebolendo i forti
 - Non puoi aiutare il piccolo abbattendo il grande
 - Non puoi aiutare il povero distruggendo il ricco
 - Non puoi aiutare i lavoratori se colpisci i datori di lavoro
 - Non puoi restare fuori dai guai spendendo più di quanto guadagni
 - Non puoi incoraggiare la fratellanza incoraggiando l'odio di classe
 - Non puoi stabilire solida sicurezza sociale sulla base del denaro preso a prestito
 - Non puoi costruire il carattere e il coraggio privando l'uomo dell'iniziativa e dell'indipendenza
 - Non puoi aiutare gli uomini facendo sempre in loro vece quello che dovrebbero fare da soli
- Oggi la I.E. consolida l'alta professionalità dei suoi collaboratori con frequenti corsi specialistici; lascia alle spalle una crisi senza precedenti e vede prospettive positive con una continua e regolare acquisizione di ordini. Info: 0373 204402