



Mercoledì 16/06/2010

## **LA MODIFICA DEL CLASSAMENTO DEGLI IMMOBILI È ILLEGITTIMA SE LA RICHIESTA NON PROVIENE DAL COMUNE**

A cura di: Studio Legale De Berti Jacchia Forlani Franchini

La questione del classamento degli immobili è tanto vecchia quanto dolente, poiché dal diverso classamento consegue nella maggior parte dei casi una diversa e maggiore rendita catastale e, quindi, una diversa e maggiore tassazione.

Ciò senza nulla dire dei casi in cui al nuovo classamento segue il sorgere dell'obbligazione tributaria dalla quale il proprietario dell'immobile era prima esonerato (vedasi il passaggio da A2 ad A1 in materia ICI).

Sul punto è intervenuto il Legislatore nel 2004 il quale, con l'art. 1, co. 335 e 336, L. 311/2004 (cd. Finanziaria 2005), ha istituito una procedura particolare per cui oggi la vera e propria revisione del classamento da parte dell'Agenzia del Territorio è subordinata a un atto di impulso (una richiesta) da parte del Comune.

Nella prassi dei Comuni italiani, tuttavia, accade spesso che la prima parte della procedura non venga rispettata e che, in particolare, la richiesta di revisione non provenga dal Comune bensì da un organo diverso di tipo amministrativo.

Questo è il caso analizzato e risolto dalla Commissione Tributaria Provinciale di Milano con la sentenza n. 404 del 27 novembre 2009 alla cui attenzione è stato sottoposto un accertamento di nuova rendita catastale derivante dalla revisione del classamento dell'immobile a seguito di procedimento attivato non da una richiesta del Comune di Milano ma del responsabile dei "Servizi catastali", poi, controfirmato dal Direttore Centrale della "Pianificazione urbana ed Attuazione P.R." del Comune di Milano.

Il Collegio giudicante ha risolto la questione conducendo un'acuta analisi della ratio sottostante alle disposizioni in questione e alla necessità che l'atto di impulso provenga direttamente dal Comune, in quanto organo politico (Consiglio Comunale, Giunta Comunale o Sindaco).

I commi 335 e 336 citati, infatti, prevedono che la richiesta di revisione sia subordinata, nel primo caso (che rimanda alla situazione del mercato immobiliare), all'emersione di uno scostamento significativo tra i rapporti esistenti tra i valori medi di mercato e catastali della microzona in questione e quelli dell'insieme di tutte le microzone del Comune; nei casi previsti dal comma 336 (immobili non accatastrati ovvero soggetti a variazioni edilizie), invece, la richiesta è subordinata all'esistenza di situazioni di fatto non più coerenti con il precedente classamento catastale.

Il richiamo ai richiamati concetti di significatività e di sopravvenuta incoerenza hanno indotto la CTP Milano a ritenere di trovarsi di fronte a delle valutazioni di natura politica e non meramente tecnico-amministrativa le quali devono, pertanto, essere necessariamente effettuate da un organo politico: il Comune, nelle sue diverse articolazioni di Consiglio Comunale, Giunta Comunale e Sindaco.



Ciò è tanto vero se sol si considera che dal diverso classamento derivano rilevanti conseguenze sulla situazione tributaria dei proprietari degli immobili i quali, come già rilevato, saranno soggetti a un diverso regime impositivo se non addirittura al sorgere di un carico fiscale prima inesistente. A pensare diversamente, dice la Commissione, "sarebbe come istituire una nuova imposta con modalità e procedure del tutto atipiche in un regime costituzionale che ne subordina la introduzione alla legge (cosiddetta riserva di legge ex art. 23 Cost.)".

Sulla base di tali considerazioni la CTP Milano ha annullato l'accertamento di nuova rendita impugnato proprio perché il procedimento di nuovo classamento non era stato attivato dalle articolazioni politiche del Comune di Milano (Consiglio, Giunta o Sindaco) ma da un suo organo amministrativo.

Dott. Diego Conte