



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE  
DI LIGURIA

SEZIONE 5

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	DELUCCHI	RENATO	Presidente
<input type="checkbox"/>	ASSANDRI	PIETRO	Relatore
<input type="checkbox"/>	VENTURINI	MARIO CARLO	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 1300/2016  
depositato il 04/07/2016

- avverso la pronuncia sentenza n. 448/2016 Sez:14 emessa dalla Commissione  
Tributaria Provinciale di GENOVA  
contro:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE GENOVA

proposto dagli appellanti:

LEOPARDI 10/VI 10143 GENOVA CE

difeso da:  
C. VITTORIO

difeso da:  
M. V.

F. GENOVA CE

difeso da:  
C. VITTORIO  
VI, VA GE

difeso da:

SEZIONE

N° 5

REG.GENERALE

N° 1300/2016

UDIENZA DEL

07/11/2019 ore 09:30

N°

228

PRONUNCIATA IL:

7 NOV 2019

DEPOSITATA IN  
SEGRETERIA IL

24 FEB 2020

Il Segretario



(segue)

SEZIONE

N° 5

REG.GENERALE

N° 1300/2016

UDIENZA DEL

07/11/2019 ore 09:30

**Atti impugnati:**  
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° N. 6 - ESTIMI CATAST.



Con sentenza n. 448/2016 del 2.2.2016 la C.T.P. di Genova respingeva il ricorso proposto da ..... nei confronti dell'avviso di accertamento relativo alla rettifica del classamento proposto con DOCFA del 17.7.2014 per l'immobile sito in Genova, ..... int. I. Con tale procedura i contribuenti richiedevano il classamento in categoria A/2 a fronte del classamento in essere in A/1 ma con l'avviso di accertamento in questione l'Ufficio confermava la precedente categoria.

L'Ufficio non presentava controdeduzioni ma partecipava all'udienza di discussione del ricorso.

La C.T.P., dichiarate infondate le eccezioni avanzate dai ricorrenti riguardanti l'omesso contraddittorio ed il difetto di motivazione, nel merito respingeva il ricorso affermando che nessuna prova era stata fornita circa le sopravvenute circostanze che avrebbero dovuto comportare la classificazione in A/2.

Proponevano appello i contribuenti chiedendo la riforma della sentenza in quanto avrebbe dovuto essere riconosciuto l'obbligo del contraddittorio anche in difetto di una espressa previsione normativa. Parimenti avrebbe dovuto essere riconosciuto il vizio di motivazione dell'atto impugnato in quanto lo stesso non riportava alcun riferimento alle ragioni della modifica dei dati di classamento e di rendita proposti con la DOCFA.

Nel merito, ribadiva le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, già riportate in primo grado e non contestate dall'Ufficio.

Ricordava poi l'elenco, già prodotto sub 8), riportante gli estremi catastali degli immobili situati negli edifici limitrofi.

Così concludeva:

*"Chiedono a codesta Onorevole Commissione Tributaria Regionale, in accoglimento del presente appello, di riformare la sentenza qui impugnata e annullare l'avviso di accertamento catastale impugnato e per l'effetto riconoscere la legittimità dell'attribuzione all'immobile in oggetto la più consona categoria A/2 denunciata nella DOCFA.*

*Condannare controparte alla rifusione delle spese di lite del doppio grado di giudizio, ivi compreso il contributo unificato."*

Si costituiva l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Genova, prendendo posizione sul difetto di motivazione sostenendo che, in caso di procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione era da ritenersi adempiuto mediante la semplice indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'ufficio e della classe conseguentemente attribuita.

*SM*

Inoltre non aveva proceduto ad una riclassificazione ma si era limitato, verificando che le caratteristiche non erano mutate, a riportare il classamento in quello originario, comune a tutte le U.I. similari dello stesso edificio.

Relativamente all'assenza di contraddittorio, lo stesso non era previsto da alcuna norma.

Nel merito, descriveva le caratteristiche dell'immobile per cui corretto era l'operato anche in base alla circolare ministeriale n. 5 del 14.3.1992, della Direzione Generale del Catasto e Servizi Tecnici Erariali che definisce la Cat. A/1.

Infine, posto che la DOCFA riportava la causale "diversa distribuzione degli spazi interni", doveva presumersi una miglioria dell'immobile. Vi era poi una decisione favorevole all'Ufficio che per altra U.I. dello stesso fabbricato aveva dichiarato la cat. A/1.

Così concludeva:

*"Alla luce delle considerazioni su esposte, viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, considerato il classamento già in atti e consolidato (categoria A/1 classe 3 vani 10,5), si ritiene congruo l'accertamento impugnato. L'Ufficio pertanto, nel costituirsi innanzi a Codesta Spett.le Commissione, chiede di respingere l'appello e le richieste in esso formulate, con conferma della sentenza di primo grado. Vinte le spese come da nota allegata."*

I contribuenti depositavano memoria di replica del 24.10.2019.

La vertenza veniva discussa all'udienza del 7.11.2019.

\* \* \* \* \*

Relativamente al difetto di motivazione dell'avviso di accertamento vi sono decisioni della Corte di Cassazione secondo le quali l'atto con cui l'amministrazione disattende le indicazioni del contribuente circa il classamento di un fabbricato deve contenere un'adequata - ancorché sommaria - motivazione che delimiti l'oggetto della successiva ed eventuale controversia giudiziaria. Ciò reso tanto più necessario in considerazione delle incertezze proprie del sistema catastale italiano che riflettono sull'atto (classamento) con cui l'amministrazione colloca ogni singola unità immobiliare in una determinata categoria, in una determinata classe di merito e le attribuisce una rendita (Ord. 6.2.2014 n. 2709). Nel senso dell'obbligo della motivazione - seppure sommaria - in caso di procedura DOCFA, Sent. n. 3394/2014, 23237/2014, Ord. n. 12497/2016, Sent. n. 977/2018.



LA 2

L'Ufficio sostiene che è stata presentata una variazione DOCFA con la causale "Diversa distribuzione degli spazi interni" adducendo semplicemente "analizzate le caratteristiche architettoniche sia del complesso che dell'alloggio, la categoria catastale propria attribuita, è la categoria A/2...".

L'Amministrazione non era stata pertanto messa nella posizione di poter valutare la proposta di classamento avanzata considerato anche che dal confronto tra le planimetrie le stesse risultavano sostanzialmente equivalenti e non risultava una diversità da giustificare una diminuzione della rendita ed un diverso classamento.

Sul punto i contribuenti hanno osservato che con la compilazione del modulo DOCFA sono stati identificati gli elementi di fatto rispetto ai quali l'Ufficio avrebbe dovuto prendere posizione nella motivazione dell'atto di accertamento.

Si osserva che il pur generico "riferimento" alle caratteristiche sia del complesso che dell'alloggio e contenuto nel quadro D del modello, avrebbe dovuto comportare un esame da parte dell'Ufficio sia mediante sopralluogo che tramite contraddittorio con la parte, al fine di motivare l'atto di accertamento.

Si ritiene, peraltro, che si possa comunque esaminare il merito della controversia considerato che in fase giudiziale le parti hanno meglio argomentato ed esplicitato le reciproche posizioni rispetto al DOCFA ed all'atto di accertamento.

L'Ufficio espone come l'immobile sia inserito in un contesto di pregio dove tutte le U.I. sono censite A/1, in posizione centrale esclusiva di assoluto privilegio e ad altissimo valore immobiliare e non risulta inficiata da interventi immobiliari tali da modificare le condizioni estrinseche.

Richiamata la Circ. Min. n. 5 del 14.3.1992, che definisce la categoria A/1, sottolinea la superficie (mq. 225 l'appartamento, mq. 374 il giardino), il numero dei vani (10,5 ampi e ben disimpegnati), i due ingressi, 3 WC, l'esposizione su tre lati.

Da parte loro i contribuenti hanno rilevato la mancanza di ampi spazi verdi condominiali, e di spiccate caratteristiche costruttive, tecnologiche o di impianti o servizi di livello differente o superiore rispetto a quello dei fabbricati di tipo A/2.

La superficie utile di mq. 129 rispetto a quella catastale di mq. 190;

La vetustà degli impianti;

La mancanza di parcheggi e di servizi pubblici;

La soppressione del servizio di portineria sin dal 1984.

Tenuto conto di quanto stabilito dal D.M. n. 1072 del 2.8.1969, che indica le caratteristiche che qualificano "di lusso" le abitazioni, si riscontra l'assenza delle condizioni ivi elencate. Neppure risultano le caratteristiche indicate nella Circolare MEF 5/1992 del 14.3.1992 se non l'ubicazione in una zona di pregio, caratteristica che peraltro si pone in contrasto con la generalizzata classificazione in A/2 degli appartamenti situati nelle vicinanze. Anche considerato che la comparazione più significativa è quella che tiene conto della classificazione delle U.I. nello stesso edificio, andrebbe spiegato per quale ragione il civico I di Piazza \_\_\_\_\_ si differenzia da quelli posti nella stessa piazza: spiegazione del tutto assente. L'appello va pertanto accolto. Attesa la natura della controversia, le spese vanno integralmente compensate.

P.Q.M.

In accoglimento dell'appello e, in riforma dell'impugnata sentenza, riconosce la legittimità della categoria A/2 indicata nella DOCFA presentata da parte ricorrente.  
Spese compensate.

Genova, lì 7.II.2019

Il Relatore  
Pietro Assonardi

Il Presidente  
Renato Delucchi



COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DI GENOVA  
La presente è copia autentica dell'originale  
esistente presso questo ufficio ed è composta  
di n. ....6..... facciate.  
Genova, 03/03/2020