



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del PIEMONTE Sezione 2, riunita in udienza il 02/07/2025 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

PASSERO GIULIANA, Presidente

MICHELONE FABIO, Relatore

POZZO ELVIRA, Giudice

in data 02/07/2025 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 875/2024 depositato il 21/11/2024

proposto da

Ivano Salvatore Collotta - CLLVSL75D28C342C

Difeso da

Edoardo Carlo Leoni - LNEDDC89P15D205A

Lorenzo Imperato - MPRLNZ66P12L219J

Raffaella Enrietti - NRTRFL72R67E379Z

Monica Luigia Toscani - TSCMCL75R65F952U

ed elettivamente domiciliato presso edoardo.leoni@pec.imperatoassociati.it

Anna Maria Salamone - SLMNMR76M46F258B

Difeso da

Edoardo Carlo Leoni - LNEDDC89P15D205A

Lorenzo Imperato - MPRLNZ66P12L219J

Raffaella Enrietti - NRTRFL72R67E379Z

Monica Luigia Toscani - TSCMCL75R65F952U

ed elettivamente domiciliato presso edoardo.leoni@pec.imperatoassociati.it

contro

Ag.entrare Ufficio Provinciale Di Torino-Territorio - Via Guicciardini 11 10121 Torino TO

elettivamente domiciliato presso up_torino@pce.agenziaterritorio.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- pronuncia sentenza n. 332/2024 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria Primo grado TORINO sez. 2 e pubblicata il 27/03/2024

Atti impositivi:

- ATTI RELATIVI OPERAZIONI CATASTALI n. TO0257620-2021 CATASTO-ALTRO

a seguito di discussione in pubblica udienza e visto il dispositivo n. 364/2025 depositato il 04/07/2025

Richieste delle parti:

CONCLUSIONI DI PARTE APPELLANTE

«Voglia codesta Voglia codesta Ecc.ma Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Piemonte in accoglimento dei motivi di ricorso in appello sub I., II., e III., riformare l'impugnata

sentenza e, per l'effetto, accertare e dichiarare l'infondatezza e/o illegittimità dell'avviso di accertamento catastale oggetto di giudizio, e dunque annullarlo, con l'adozione di ogni provvedimento con- sequenziale e presupposto.

Con il favore delle spese ed onorari di entrambi i gradi di giudizio».

CONCLUSIONI DI PARTE APPELLATA

«Chiede a codesta onorevole Corte di Giustizia Tributaria di II grado di respingere il ricorso avversario per l'infondatezza dei relativi motivi, con la condanna dei Ricorrenti alle spese di entrambi i gradi di giudizio».

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.1. - Con atto inviato a controparte con pec 23 ottobre 2024 Ivano Salvatore Collotta ed Anna Maria Salamone proposero appello avverso la sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Torino n. 332/2/2024 pronunciata il 12 marzo 2024 e depositata il 27 marzo 2024, non notificata. Il 21 novembre 2024 ne inserirono copia sulla piattaforma del processo tributario telematico.

Esposero di essere proprietari di unità immobiliare ad uso abitazione in Torino, corso Stati Uniti n. 53 (a catasto al foglio 1286, particella 25, sub 69, p. 1) e che il loro dante causa presentò dichiarazione di variazione catastale, atto non accolto dall'Ufficio il quale, con accertamento, attribuì la cat. A/1, classe 2, ritenendola idonea al caso in esame.

Riferirono di aver impugnato l'appena citato avviso per i seguenti motivi:

- omessa motivazione dell'atto impugnato secondo i principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità;
- illegittimità del provvedimento di determinazione di classamento e rendita catastale per violazione e falsa applicazione degli artt. 61 D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142 ed art. 11 d.l. 14 marzo 1988, n. 70.

Soggiunsero che si costituì in giudizio l'Amministrazione finanziaria con atto di controdeduzioni prot. n. 2022/94303, opponendosi alle doglianze della parte ricorrente e ribadendo la legittimità e fondatezza del proprio operato.

Quindi di aver prodotto in atti relazione tecnica 20 febbraio 2024 redatta dal prof. arch. Rocco Antonio Curto, avente ad oggetto la richiesta di riclassamento da categoria A/1, classe 2, a categoria A/2, classe 3.

Riferirono che la Corte provinciale respinse il gravame con la seguente motivazione: «Deve

ritenersi infondata l'obiezione di difetto di motivazione avanzata dai ricorrenti, considerato che l'atto impugnato risulta corredato, nei termini precisamente indicati dall'Ufficio nelle proprie controdeduzioni, di cui si è dato ampio resoconto, da preciso riferimento all'unità immobiliare oggetto di contenzioso e da circostanziata indicazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa e dell'edificio di cui fa parte nonché dei diversi elementi valutati nella fattispecie, con particolare riferimento ai lavori di "divisione diversa distribuzione degli spazi interni" che hanno determinato la proposta di nuovo classamento tramite Docfa e che non sono stati ritenuti tali da apportare un depauperamento di caratteri significativi tali da giustificare la variazione prospettata» Inoltre che: «Quanto al merito deve considerarsi esaustiva la puntuale valutazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in argomento e del relativo stabile che hanno determinato la conferma del classamento originario. La difesa dei ricorrenti non ha rinunciato ad evidenziare vistose ed innegabili incongruenze pur presenti nell'attribuzione di valori catastali ad unità immobiliari ed edifici situati nella stessa zona ed anche in zone notoriamente di pregio o di livello "signorile". Tuttavia non può essere disattesa l'obiezione avanzata a riguardo dall'Ufficio considerando che la procedura Docfa è prevista per segnalare eventuali variazioni subite dagli immobili (stato dei luoghi, o cambi d'uso) tali da comportare un eventuale "depauperamento" delle caratteristiche originarie e l'esigenza di una nuova valutazione catastale ed in particolare una modifica del classamento. L'intervenuto mutamento di generali caratteristiche, anche sotto il profilo urbanistico e di mercato, ossia non strettamente attinenti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio di appartenenza, non potranno che essere valutate invece nell'ambito di una procedura avente per oggetto la variazione catastale che la parte ben potrebbe ritenersi legittimata a promuovere presso l'autorità amministrativa competente».

Per la riforma della predetta decisione proposero i seguenti motivi:

a) sulla dedotta illegittimità dell'atto impugnato, per omessa motivazione secondo i principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità - Illegittimità della sentenza di primo grado, per violazione e falsa applicazione dell'art. 7, co. 1, legge 27 luglio 2000, n. 212 e dell'art. 3 L. n. 7 agosto 1990 n. 241.

In particolare ribadirono essere l'atto di rettifica immotivato stante la essenzialità della comparazione di immobili simili, mancando a loro dire una norma per cui il classamento degli immobili in categoria ordinaria non avviene seguendo la rispondenza a determinate declaratorie bensì per comparazione (cfr. ex multis, Cass. civ., sez. V, sent. n. 23237 del 2014; Id., ord. n. 3394 del 2014;

Id., sent. n. 21736 del 2014; Id., sent. n. 17681 del 2014). Quindi come fosse obbligo dell'Ufficio fornire i motivi del mancato accoglimento della proposta Dofca (v. Cass. civ., sez. V., 17.1.2018, n. 977) e come la motivazione dovesse essere rafforzata laddove la discrasia derivi da una diversa valutazione degli elementi di fatto indicati dal contribuente (nella DOCFA) (v. Cass., n. 17681, cit.; Cass. civ., sez. V, ord. n. 12497 del 2016 Cass. civ., sez. V., ord. 24 agosto 2021 n. 23389). Evidenziarono poi come fu lo stesso giudice a confermare la carenza di motivazioni dell'accertamento con loro integrazione processuale, pena la violazione del diritto di difesa costituzionalmente tutelato (art. 24 Cost.);

b) sulla illegittimità della sentenza impugnata, per violazione e falsa applicazione degli artt. 17 e 20 r.d. n. 652 del 1939, dell'art. 1 d.m. n. 701 del 1994 nonché delle norme e dei principi in materia catastale. Denunciarono l'errore in cui incorse la Corte di primo grado dovendo la procedura DOCFA essere attivata anche nei casi in cui le variazioni dello stato dell'immobile derivino da una diversa distribuzione degli spazi interni (Cass. civ., sez. trib., ord. 20 settembre 2022 n. 27440) e come il concetto di mutazioni nello stato dei beni fosse da intendersi in senso ampio, comprensivo di ogni variazione suscettibile di determinare un cambiamento del loro stato (Cass. civ., sez. V, ord. 15 settembre 2022 n. 27190);

c) sulla dedotta illegittimità del provvedimento di determinazione di classamento e rendita catastale – sulla infondatezza dei presupposti utilizzati per la variazione – violazione e falsa applicazione degli artt. 61 d.p.r. n. 1142 cit. e 11 d.l. n. 70 del 1988 – Illegittimità della sentenza di primo grado. Asserirono essere le condizioni del fabbricato non giustificanti l'attribuzione della categoria A/1. In particolare sostennero come la definizione legislativa delle categorie e delle classi non dovesse essere mutuata dal D.M. 2 agosto 1969, atteso che il procedimento di classamento è volto all'attribuzione di una categoria e di una classe e della relativa rendita alle unità immobiliari, mentre la qualificazione in termini «di lusso», ai sensi del citato d.m., risponde alla finalità di precludere l'accesso a talune agevolazioni fiscali (cfr. Cass. civ., sez. V, ord. 2 febbraio 2021 n. 2250; Cass. civ., sez. V, sent. 31 ottobre 2014 n. 23235; Cass. civ., sez. V, sent. 28 marzo 2014 n. 7329). In altri termini come il sistema di estimo catastale si basi sulla destinazione ordinaria del bene da classare, desumibile dalle caratteristiche oggettive del bene, costruttive e tipologiche, compreso il fattore posizionale e di quello edilizio (Cass. civ., sez. V, ord. 7 febbraio 2022 n. 3853). Rimasero poi la correttezza del DOCFA proposto anche sulla scorta della perizia di parte, acquisita agli atti del presente processo sub doc. 12 proc. n. 724/2022 r.g.r. asserendo essere rilevanti lo stato dell'immobile, il condominio in cui

lo stesso è ubicato, nonché le incoerenze derivanti dal raffronto tra l'immobile in questione e quelli ubicati nel quartiere oltre che le caratteristiche strutturali del bene (costruito nel 1948 e mai oggetto di ristrutturazione straordinaria in tempi recenti).

Inoltre richiamarono l'art. 61 d.p.r. n. 1142 cit. relativamente alla metodologia di classamento delle singole unità immobiliari e sul relativo sopralluogo, il quale se non eseguito legittima l'Ufficio al confronto, ai sensi dell'art. 11 d.l. n. 70 del 1988, con unità già censite aventi analoghe caratteristiche. A tal proposito rimasero di aver dedotto in giudizio la circostanza che dall'elenco degli immobili siti in c.so Stati Uniti n. 53, fg. 1286, particella 25, risultava una decina di appartamenti, con consistenza del tutto analoga a quella dei ricorrenti, classati nella categoria A/2. Inoltre che per gli immobili richiamati da controparte non fossero comparabili con quello in oggetto.

1.2. – Con atto depositato il 23 dicembre 2024 sulla piattaforma del processo tributario l'Agenzia delle entrate si costituì in giudizio e propose le proprie controdeduzioni.

Risposti i fatti di causa, nella sostanza quelli rappresentati da controparte, propose i suoi motivi di resistenza.

a) in relazione al primo motivo di appello richiamò la giurisprudenza di legittimità. In particolare come la motivazione potesse essere assolta con la mera indicazione dei dati del bene e della classe attribuita essendo il provvedimento inserito in una procedura di tipo fortemente partecipativo motivato con la sola precisazione di unità immobiliare, canone censuario, foglio, particella, subalterno, zona censuaria, categoria, classe, consistenza, rendita (cfr. Cass. Sez VI -5, n. 15495/2013, Cass. n. 8344/2015 Cass. 28933 del 04/12/2017, n. 12497/2016, n. 12425/2018 e n. 13665/2020).

Rimarcò poi di aver richiamato a comparazione due immobili siti non solo nello stesso foglio dell'immobile in vertenza (1286), come rilevato da controparte, ma anche nella stessa particella (25) con caratteristiche paragonabili al bene oggetto di controversia.

Sottolineò poi come il giudice di prime cure non asserì che la motivazione dell'atto fu integrata nel presente contenzioso;

b) in relazione al secondo motivo di appello riferì essere stato l'immobile classato in categoria A/1 fin dall'origine senza che vi fossero i presupposti per una traslazione alla categoria A/2 a fronte di una diversa distribuzione degli spazi interni, pena un utilizzo improprio della procedura di variazione Docfa (cfr. Cass., ord. n. 18617/2020). In particolare rimarcò come la procedura per un diverso classamento fosse unicamente la segnalazione dei Comuni (ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 e della legge 23 dicembre 1996, n. 662) ovvero la segnalazione del

contribuente (ai sensi dell'art. 38 del TUIR);

c) in relazione al terzo motivo di appello sostenne come le incongruenze non fossero riferibili agli immobili presenti nello stabile vale a dire un termine di paragone congruo, avendo gli stessi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche maggiormente simili a quelle dell'immobile in contenzioso.

Richiamò poi la prassi amministrativa relativa alla formazione del catasto (cfr. quadro generale delle categorie, pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE), oltre che il co. 1 dell'art. 11 del Decreto Legge 14 marzo 1988, n. 70 per ribadire la correttezza della comparazione, a livello locale, con immobili simili.

Affermò poi l'irrelevanza, nel caso in giudizio, delle cd. caratteristiche «di lusso» degli immobili, di cui al D.M. 2 agosto 1969, (si v. Cass. civ., sez. V, ord. 2 febbraio 2021 n. 2250; Cass. civ., sez. V, sent. 31 ottobre 2014 n. 23235; Cass. civ., sez. V, sent. 28 marzo 2014 n. 7329).

Rimarcò, a mente l'art. 9, del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 n. 652, essere la rendita media ordinaria (art. 1, co. 244 della legge 23 dicembre 2014, n. 190) per cui la scarsa manutenzione, addebitabile alla conduzione del bene da parte dell'avente titolo, non potesse comportare l'ulteriore vantaggio della diminuzione della rendita catastale.

Inoltre ribadì come non fosse necessario il sopralluogo di cui all'art. 11, co. 1, del Decreto Legge 14 marzo 1988, n. 70 considerato il contenuto delle dichiarazioni Docfa sottoscritte dal proprietario e da un tecnico e contenenti dati e notizie idonei all'iscrizione del bene in catasto con attribuzione di rendita catastale,

In ordine alla comparazione evidenziò come vi fossero nello stabile altre sei unità in categoria A/1 aventi caratteristiche simili all'immobile in contenzioso (subb. 4, 6, 11, 12, 14 e 79) e come alcuni subordinati (55, 60, 16, 39, 40, 74 - ex 66 - e 65) fossero stati declassati con Docfa non verificati dall'Ufficio. Infine che una unità (sub. 49) derivò da frazionamento di unità immobiliare in origine in A1.

All'odierna pubblica udienza, udita dal relatore l'esposizione dei fatti e dei motivi del ricorso, ascoltate le parti presenti illustranti le loro posizioni processuali, la Corte decise il giudizio.

MOTIVI DELLA DECISIONE

2.1. - L'appello dei contribuenti merita favore e l'impugnata decisione deve essere riformato.

2.2. - In ordine al primo motivo proposto da parte appellante questo collegio ritiene condivisibile la tesi dell'Ufficio. Insegna infatti la Suprema Corte di Cassazione che: «In tema di

classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della cd. procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita derivi da una diversa valutazione tecnica riguardante il valore economico dei beni, mentre, nel caso in cui vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso» (cfr. Cass. ord. 07/12/2018 n. 31809, 23 maggio 2018 n. 12777, ord. 16 giugno 2016 n. 12497 e sent. 31 ottobre 2014 n. 23237).

Nel caso in giudizio quindi la motivazione dell'atto impugnato, avendo l'Ufficio assunto a base della sua rettifica gli elementi di fatto proposti dai contribuenti non è censurabile.

2.3. – Perplessa è invece la tesi dell'Ufficio che il classamento di un immobile non possa essere modificata per il tramite della procedura DOCFA. Infatti insegna la Suprema Corte di Cassazione: «Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte (tra le tante: Cass., Sez. 5, 15 luglio 2008, n. 19379; Cass., Sez. 5, 11 aprile 2011, n. 8165; Cass., Sez. 6-5, 19 marzo 2014, n. 6411; Cass., Sez. 6-5, 13 giugno 2014, n. 13535; Cass., Sez. 6-5, 13 febbraio 2015, nn. 2995 e 3001; Cass., Sez. 5, 21 giugno 2021, n. 17627), al contribuente deve essere riconosciuto il diritto di modificare, senza alcun limite temporale, la rendita proposta con la procedura DOCFA, quando la situazione di fatto o di diritto ab origine denunziata non sia veritiera. Al riguardo è stato, infatti, evidenziato che il termine di dodici mesi dalla presentazione della DOCFA, fissato dal D.M. 19 aprile 1994, n. 701 Ministero delle finanze, art. 1 per la determinazione della rendita catastale definitiva da parte dell'amministrazione finanziaria (eventualmente modificativa della rendita proposta dal contribuente), non ha natura perentoria, ma meramente ordinatoria, costituendo una modalità di esercizio dei poteri per la formazione e l'aggiornamento del catasto (Cass., Sez. 5, 21 luglio 2006, n. 16824; Cass. Sez. 5, 15 luglio 2008, nn. 19379 e 19380; Cass., Sez. 5, 11 marzo 2011, n. 5843; Cass., Sez. 6-5, 19 marzo 2014, n. 6411; Cass., Sez. 6-5, 13 giugno 2014, n. 13535; Cass., Sez. 6-5, 13 febbraio 2015, n. 2995; Cass., Sez. 6-5, 19 febbraio 2015, nn. 3355 e 3358; Cass., Sez. 5, 13 marzo 2015, n. 5051). Se, dunque, l'esito del procedimento di classamento è di tipo accertativo e mira solo a fornire chiarezza sul valore economico del bene, attraverso il sistema del catasto, in vista di una congrua tassazione secondo le diverse leggi d'imposta, deve concludersi che quando la situazione di fatto e di diritto ab origine denunziata non sia veritiera il contribuente mantiene il diritto di modificare la rendita proposta all'amministrazione

finanziaria» (cfr. Cass. civ., Ord. 4 novembre 2021, n. 31574). Per meglio dire: «se l'ordinamento riconosce al possessore dell'immobile il diritto ad una definizione mirata e specifica relativa alla sua proprietà, consegue indubbiamente che, ove il classamento non risulti soddisfacente il privato può ricorrere al giudice tributario, previo il diniego dell'amministrazione finanziaria (Cass., Sez. 5, 8 settembre 2008, n. 22557)» (cfr. Cass. ord. 31574 cit.). Ed in definitiva: «non vi sarebbe ragione precludere al contribuente la possibilità di emendare la denuncia di classamento precedentemente presentata, non vi è ragione di assegnare al diniego dell'amministrazione finanziaria la natura di atto non impugnabile. Per cui, deve essere riconosciuto ad ogni titolare di immobile la facoltà di chiedere una diversa classificazione catastale e quindi una diversa rendita del bene e, ovviamente, in caso di risposta negativa, di rivolgersi al giudice» (cfr. Cass. ord. 31574 cit.). In definitiva che: «Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte al contribuente deve essere riconosciuto il diritto di modificare, senza alcun limite temporale, la rendita proposta con la procedura DOCFA, quando la situazione di fatto o di diritto ab origine denunciata non sia veritiera (cfr. Cass., 13 giugno 2014, n. 13535; Cass., 13 febbraio 2015, nn. 2995 e 3001; Cass., 21 giugno 2021, n. 17627); inoltre, il termine di dodici mesi dalla presentazione della DOCFA, fissato dall'art. 1 del D.M. 19 aprile 1994 n. 701, per la determinazione della rendita catastale definitiva da parte dell'amministrazione finanziaria (eventualmente modificativa della rendita proposta dal contribuente), non ha natura perentoria, ma meramente ordinatoria, costituendo una modalità di esercizio dei poteri per la formazione e l'aggiornamento del catasto (Cass., 11 marzo 2011, n. 5843; Cass., 19 marzo 2014, n. 6411; Cass., 13 febbraio 2015, n. 2995; Cass., 19 febbraio 2015, nn. 3355 e 3358; Cass., 13 marzo 2015, n. 5051), con il duplice corollario che l'esito del procedimento di classamento è di tipo accertativo e mira solo a fornire chiarezza sul valore economico del bene, attraverso il sistema del catasto, in vista di una congrua tassazione secondo le diverse leggi d'imposta, e che quando la situazione di fatto e di diritto denunciata non sia veritiera il contribuente mantiene il diritto di modificare la rendita proposta all'amministrazione finanziaria (Cass., 4 novembre 2021, n. 31574)» (cfr. Cass. ord. 19 marzo 2025, n. 7309).

Se tale principio è applicabile al silenzio rigetto a maggior ragione deve essere applicato alla controversia in esame in cui oggetto del contendere è la attribuzione di rendita catastale con onere del contribuente di fornire la dimostrazione dell'errore in cui incorse l'Amministrazione finanziaria.

2.4. – La tesi dell'Ufficio è inoltre perplessa se si esamina con attenzione sia il disposto dell'art. 38 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 oltre che il disposto del co. 1-septies dell'art. 2 del decreto

legge 23 gennaio 1993, n. 16. Infatti la prima norma prevede che: «Se per un triennio il reddito lordo effettivo di una unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50 per cento di questa, l'ufficio tecnico erariale, su segnalazione dell'ufficio delle imposte o del comune o su domanda del contribuente, procede a verifica ai fini del diverso classamento dell'unità immobiliare, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, della nuova determinazione della rendita. Il reddito lordo effettivo è costituito dai canoni di locazione risultanti dai relativi contratti; in mancanza di questi, è determinato comparativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche similari e ubicate nello stesso fabbricato o in fabbricati vicini».

Orbene è di tutta evidenza che siffatta norma sia in generale inapplicabile. Infatti essa presuppone che la revisione del classamento possa essere chiesta qualora il canone di locazione effettivo differisca almeno del 50 per cento rispetto a quello catastale. In tal modo quindi la variazione dovrebbe avvenire prendendo a comparazione il reddito lordo con la rendita catastale, in un sistema in cui le rendite catastali non sono state in alcun modo aggiornate da decenni mentre i canoni di locazione seguono le logiche di mercato e soggiacciono all'andamento dell'inflazione.

Nel caso specifico infatti il contribuente avrebbe avuto diritto ad ottenere la riduzione della rendita (pari ad euro 3.284,67) e quindi la variazione del classamento a condizione che vi fosse una differenza di almeno il 50 per cento (ossia euro 1.642,335), con il reddito effettivamente percepito. Vale a dire che il contribuente avrebbe avuto diritto a chiedere il classamento se fosse riuscito a dimostrare che il canone di locazione del suddetto bene fosse stato al massimo di euro 136,8613 al mese. Un canone per comune esperienza al di fuori da ogni realtà fattuale in una grande città quale è Torino.

Al tempo stesso però la norma non è neppure applicabile dall'Amministrazione finanziaria qualora il canone di affitto sia superiore, come è nella maggior parte dei casi per comune esperienza, alla rendita catastale. In questo caso infatti sarebbe obbligo dell'Ufficio delle imposte dirette chiedere all'ufficio tecnico erariale (e quindi a seguito delle recenti riforme dell'Agenzia delle entrate quest'ultima a sé stessa) di procedere alla rettifica delle rendite catastali sulla scorta dei dati dei canoni di affitto (noti all'Amministrazione finanziaria essendo tutti i contratti di locazione soggetti all'obbligo di registrazione telematica). Tuttavia una simile rettifica porterebbe, considerati i coefficienti di moltiplicazione dalla rendita per determinare convenzionalmente il valore fiscale degli immobili, ad apprezzamenti al di fuori di ogni realtà fattuale.

Il richiamo al disposto dell'art. 38 sopra citato non può quindi essere condiviso.

Allo stesso tempo non è condivisibile l'interpretazione data al disposto del co. 1 - septies dell'art. 2 del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16 il quale così recita: «Con decreto del Ministro delle finanze, da emanare entro il 31 dicembre 1993 ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono stabiliti le condizioni, le modalità ed i termini per la presentazione e la registrazione delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, nonché delle volture in maniera automatica, e sono altresì stabiliti le procedure, i sistemi e le caratteristiche tecniche per la loro eventuale presentazione su supporto informatico o per via telematica. [...]». Vale a dire la norma in base alla quale è stato dal Ministero delle finanze adottato il decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701.

Rilevante in questo contesto è l'inciso: «di variazione dello stato dei beni» il quale è interpretato dall'Agenzia delle entrate in senso stretto mentre per la Suprema Corte: «il concetto di mutazioni nello stato dei beni è da intendersi in senso ampio, comprensivo, non solo di variazioni che implicino una diversa consistenza delle unità immobiliari, ma di ogni variazione suscettibile di determinare un mutamento dello stato dei beni» (cfr. Cass. ord. 15 settembre 2022 n. 27190).

Vale a dire che a giudizio di questa Corte è quest'ultima l'interpretazione costituzionalmente orientata da attribuire alla norma tributaria in relazione all'art. 24 e 53 della Carta e pertanto il motivo di doglianza dell'Ufficio non può trovare accoglimento.

2.5. – Deve poi essere affrontata la questione del merito della rendita ovvero la classificazione catastale da attribuire alla suddetta unità abitativa.

Preliminarmente occorre rilevare che non vi siano dei precisi criteri legislativi per il classamento catastale dei beni immobili non potendo questo collegio fare riferimento alla prassi amministrativa o, peggio, all'orientamento dei cosiddetti «pratici» ovvero a cataloghi di principi e criteri dalla non sempre palese origine, pena la violazione dell'art. 23 e dell'art. 53 della Carta.

Tale principio è chiaramente espresso dalla Suprema Corte di Cassazione secondo cui: «la legge non pone una specifica definizione delle categorie e classi catastali, sicché la qualificazione in termini di “signorile”, “civile”, “popolare” - di cui alla nota C-1/1022 del 4.5.1994 del Ministero delle Finanze esplicitativa delle varie categorie catastali - di un'abitazione costituisce il portato di un apprezzamento di fatto da riferire a nozioni presenti nell'opinione generale alle quali corrispondono specifiche caratteristiche, che sono, pure, mutevoli nel tempo, sia sul piano della percezione dei consociati sia sul piano oggettivo, per il deperimento dell'immobile, o per il degrado dell'area ove lo stesso si trovi (così Cass. n. 22557 dell'8/9/2008, in motivazione)» (cfr. Cass. ord. 8 aprile 2024, n. 9358). Inoltre che: «Per costante insegnamento di questa Corte (si vedano, tra altre, Cass. 15 luglio

2008, n. 19379; Cass. 21 luglio 2006, n. 16824; Cass. 11 aprile 2011, n. 8165), non vi è necessità di ricorrere a categorie definite a fini peculiari per dare concretezza alla facoltà del contribuente di ottenere l'aggiornamento ("res sic stantibus") delle valutazioni degli enti immobiliari ai fini catastali. Invero, come ha evidenziato la Corte nella sentenza n. 22557 dell'8 settembre 2008, se l'ordinamento riconosce al possessore dell'immobile il diritto ad una definizione mirata e specifica relativa alla sua proprietà, consegue indubbiamente che, ove il classamento non risulti soddisfacente il privato può ricorrere al giudice tributario e il giudice tributario procederà ad una valutazione potrà eventualmente disapplicare i criteri elaborati dalla amministrazione» (cfr. Cass. Ord. 30 maggio 2023, n. 15143). Cosicché: «Il giudice procederà ad una valutazione in cui ben può tener conto di mutate condizioni, della vetustà dell'edificio, della non rispondenza dell'immobili alle esigenze attuali; e potrà eventualmente disapplicare i criteri elaborati dalla Amministrazione. I termini di abitazione "signorile", "civile", "popolare" richiamano nozioni presenti nell'opinione generale e cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare, sia sul piano della percezione dei consociati (si pensi al maggior rilievo che assume nella mentalità di oggi il numero dei servizi igienici, la collocazione centrale o periferica di un immobile), sia sul piano oggettivo per il naturale deperimento delle cose, cui non abbia posto rimedio una buona manutenzione; o per le mutate condizioni dell'area ove l'immobile si trovi. Quindi può accadere che abitazioni in passato ritenute modeste o "popolari" divengano "civili" o signorili, e viceversa che immobili di pregio perdano la qualifica superiore. La questione si sposta quindi sul terreno della congruità della motivazione; ma sotto questo profilo la Amministrazione non deduce alcuna censura specifica avverso le considerazioni del giudice di merito» (Cass. sent. 8 settembre 2008, n. 22557).

Per procedere alla qualificazione della categoria catastale tuttavia non può essere fatto ricorso alle caratteristiche previste dal D.M. 2 agosto 1969 il quale: «indica, invece, i diversi parametri in base ai quali stabilire la caratteristica "di lusso" delle abitazioni, e ciò in quanto l'attribuzione della categoria catastale A/1 (Abitazioni di tipo signorile: Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale) non implica, necessariamente, che l'immobile costituisca un'abitazione di lusso (cfr. Cass. n. 2250 del 02/02/2021; Cass. n. 33927 del 19/12/2019; Cass. n. 10283 del 12/04/2019)» (cfr. Cass. ord. 9358 cit.).

In altri termini questo collegio non può che fare applicazione del principio elaborato dalla Suprema Corte di Cassazione secondo cui: «costituisce il portato di un apprezzamento di fatto da

riferire a nozioni presenti nell'opinione generale alle quali corrispondono specifiche caratteristiche, che sono, pure, mutevoli nel tempo, sia sul piano della percezione dei consociati sia sul piano oggettivo, per il deperimento dell'immobile, o per il degrado dell'area ove lo stesso si trovi (leggasi, in motivazione: Cass., Sez. 5, 8 settembre 2008, n. 22557)» (cfr. Cass. ord. 25 ottobre 2022, n. 31553).

Orbene delineato il contesto normativo questa Corte deve prendere in esame gli elementi offerti dai contribuenti, tutti non contestati dall'Ufficio e quindi pacificamente acquisibili in questo processo ai sensi dell'art. 115 c.p.c..

Vale a dire che lo stabile fu costruito poco dopo la seconda guerra mondiale e non dispone di ampio spazio circostante privato, né tantomeno è dotato di verde e di parcheggio auto privato. Esso ha inoltre caratteristiche costruttive uniformate alla qualità ed alla solidità delle costruzioni dell'epoca, senza caratteri di straordinarietà. Per meglio dire, come risulta dalla perizia offerta in condivisione alle parti (ed i cui dati non furono contestati dall'Agenzia delle entrate) il fabbricato è situato nella zona catastale «C4 - SEMICENTRALE - Galileo Ferraris» ovvero un'area semicentrale della città, con valori medi di mercato inferiori ad altre zone di pregio. Inoltre le parti comuni (cortili, androne e scala), oltre ad essere state realizzate con materiali non di pregio e con dimensioni ormai inadeguate, non furono mantenute nel corso del tempo tanto da avere dotazioni tecnologiche obsolete (con i due ascensori non a norma per i disabili motori). Infine come risulta in atti neppure le caratteristiche interne dell'abitazione, sia per quanto attiene la distribuzione e l'ampiezza dei vani, che degli infissi, dei serramenti e dei pavimenti sono coeve alla costruzione dell'immobile e quindi non più attuali. Infine l'appartamento è contraddistinto da bassa efficienza energetica (tanto che la relativa classe è la F ossia con consumi elevati e prestazioni inferiori alla media).

I contribuenti richiamarono poi in comparazione i casi di alcuni immobili con caratteristiche simili e tutti classati come civili abitazioni sia nella stessa palazzina che nelle vicinanze. Comparazione tuttavia rigettata dall'Ufficio ritenendo sussistere una sorta di circolarità della prova superabile dal contribuente, a quanto è dato da intendere, solo da analoga iniziativa da parte di tutti i residui proprietari. Vale a dire che in questo caso il singolo contribuente, a parità di condizione, è in una situazione processuale peggiore rispetto ad analogo contribuente con appartamento inserito in un condominio in cui tutti i possessori chiedono la revisione del classamento. Inoltre nel caso concreto questo Collegio non può che osservare come alcuni altri proprietari non accettarono affatto passivamente lo *status quo* del classamento della propria unità immobiliare (essendo all'epoca dei fatti presentata Docfa, per stessa ammissione dell'Agenzia delle entrate). Per meglio dire il riferimento alle

altre unità immobiliari site nello stesso immobile di corso Stati Uniti non ha pregio in questo processo.

Da quanto sopra esposto questo collegio non può che prendere atto che dagli elementi di conoscenza offerti dai contribuenti e con la comparazione di immobili simili le unità immobiliari dei contribuenti non possono che essere classificate nella categoria catastale A2, non sussistendo alcun carattere di signorilità per l'appartamento in parola.

Vi è però anche un altro motivo per il quale le unità immobiliari suddette devono essere considerate nella categoria A2. Vale a dire che è fatto incontrovertibile che un immobile di carattere signorile è quello che una famiglia benestante (e pertanto una fascia limitatissima della popolazione italiana) acquisterebbe per viverci. Ossia che sulla scorta della lettura dei mezzi di comunicazione si dovrebbe trattare di unità immobiliari dotate di finiture di pregio e di vasta ampiezza (con ad esempio diversi locali adibiti a cabine armadi, come risulta da recenti casi di cronaca) ed impianti tecnologici avanzati nonché aree comuni di particolare pregio (quali ad esempio saune, piscine coperte e scoperte, portineria e così via). Tali caratteristiche non sono presenti nella unità immobiliare in considerazione. Si tratta infatti, come risulta in atti, di un edificio senza alcun garage, nessun servizio di portineria, nessun giardino o ampi spazi comuni. Inoltre si tratta di unità immobiliare di superficie inferiore a 250 metri quadri priva di finiture di pregio, costruito negli anni '50 del secolo scorso (e quindi non si tratta di un immobile consono alle richieste della fascia superiore di mercato). In altri termini sulla base degli elementi di comune esperienza non si può certo affermare che quella in parola è unità immobiliare di tipo signorile (e quindi da iscrivere nella categoria catastale A1).

2.5. – Sussistono giusti motivi considerata la complessità della materia e la novità delle questioni trattate per compensare tra le parti le spese del grado del giudizio.

P.Q.M.

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Piemonte, definitivamente pronunciando:
in riforma della gravata sentenza,

accoglie

l'appello dei contribuenti IVANO SALVATORE COLLOTTA e ANNA MARIA SALAMONE.

Compensa le spese

Così deciso in Torino, all' 2 luglio 2025

IL GIUDICE EST.

Dott. Fabio Michelone

LA PRESIDENTE

Avv. Giuliana Passero