



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI GIUSTIZIA TRIBUTARIA
DI ROMA

DI PRIMO GRADO

SEZIONE 13

SEZIONE

N° 13

REG.GENERALE

N° 7323/2022

UDIENZA DEL

23/05/2023 ore 09:30

N°

7957/2023

PRONUNCIATA IL:

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

13/06/2023

Il Segretario

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|----------|---------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | MAFFEI | CORRADO | Presidente e Relatore |
| <input type="checkbox"/> | GIORDANO | ROSARIA | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | NATALINI | ALDO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 7323/2022
depositato il 07/06/2022

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 2021RM0142835 RENDITA CATAST.
contro:
AG.ENT UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA-TERRITORIO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
VIA GREGORIO VII 338 00100 ROMA RM

difeso da:
FABIO CALO'
VIA DELLA GIULIANA 80 00195 ROMA RM

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
MORELLI ALESSANDRA
PIAZZA DEI NAVIGATORI 7 00100 ROMA RM

difeso da:
FABIO CALO'
VIA DELLA GIULIANA 80 00195 ROMA RM

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
ARAGNO FRANCESCA MANUELA
VIA POLA 31 00100 ROMA RM

difeso da:
FABIO CALO'
VIA DELLA GIULIANA 80 00195 ROMA RM



(segue)

SEZIONE

N° 13

REG.GENERALE

N° 7323/2022

UDIENZA DEL

23/05/2023 ore 09:30

[REDACTED]
[REDACTED]
VIA POLA 31 00100 ROMA RM

difeso da:
FABIO CALO'
VIA DELLA GIULIANA 80 00195 ROMA RM

Fatto.

1.Premessa.

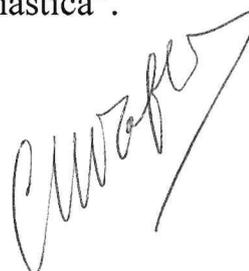
Con un primo avviso di accertamento catastale, Atto n. 2013 RM 1018650, notificato in data 8 novembre 2019 ai contribuenti [REDACTED], Morelli Alessandra, Aragno Francesca Manuela ed Aragno Massimo, l'Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Roma - Territorio rideterminava il classamento dell'unità immobiliare, adibita a negozio, sita in Roma, Via degli Acquasparta 27, individuata in Catasto a f. 477, particella 204, sub. 3, attribuendo la classe 12 (a fronte della precedente classe 5) con aumento della rendita catastale da euro 5.395,54 ad euro 15.535,02.

Questo avviso di accertamento veniva impugnato dai contribuenti (comproprietari, ciascuno, per 1/4 dell'immobile in questione) innanzi alla Commissione tributaria provinciale (CTP) di Roma la quale con sentenza n. 6119/21 accoglieva in parte il ricorso e, sulla base della proposta di mediazione formulata dall'Ufficio, attribuiva all'immobile la classe 11 (in luogo della classe 12 indicata nell'avviso di accertamento) e la minore rendita di € 13.357,60 (rispetto a quella di € 15.535,02, riportata nell'avviso di accertamento).

Detta sentenza è stata impugnata dai contribuenti, avanti alla Commissione tributaria regionale (CTR) del Lazio con ricorso notificato il 20 dicembre 2021 (RG n.265/2022) ma il relativo giudizio di appello non risulta ancora definito .

2. L'avviso di accertamento oggi impugnato.

Ciò premesso, giova subito rilevare che nelle more del primo giudizio i contribuenti presentavano, in data 12 dicembre 2019, protocollata al n. RM 0639076, la dichiarazione DOCFA di variazione per l'aggiornamento catastale dell'immobile, redatta sulla base di una perizia del Geom. Fabio Ciccone, con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni -variazione toponomastica".



Con detta DOCFA si proponeva, per l'immobile in questione, dai contribuenti il seguente riclassamento: categoria C1(negozio), classe 5, consistenza mq.80, rendita di € 5.395,94.

L'Ufficio, eseguito il collaudo istituzionale della documentazione, prodotta dalle parti in sede di DOCFA - ma senza alcun sopralluogo, stante l'emergenza COVID che aveva portato alla sospensione delle verifiche esterne - provvedeva a notificare, in data 27 dicembre 2021, ai contribuenti un secondo avviso di accertamento per nuovo classamento, ai sensi dell'art. 74, comma 1, L. 342/2000, avente il n. RM 0142835/2021, con cui confermava la categoria C1 dell'immobile, piano S1, ma ne rettificava la consistenza da mq.80 a mq. 71 e la classe dalla 5[^] alla 10[^], con attribuzione della nuova rendita catastale di € 10.193,83.

Detto avviso di accertamento era nuovamente impugnato, avanti alla CTP di Roma, dai quattro contribuenti sopra indicati che - con ricorso notificato il 23 febbraio 2022 all'Ufficio - chiedevano congiuntamente di annullare detto atto impositivo e di attribuire all'immobile la classe 5, il tutto con vittoria di spese.

Si costituiva l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Roma- Territorio, in data 12 settembre 2022, sollecitando il rigetto del ricorso avverso e la conferma integrale dell'atto impugnato, con vittoria di spese.

In data 2 maggio 2023 la difesa dei contribuenti depositava memoria illustrativa, contestando le controdeduzioni dell'Ufficio e insistendo nelle conclusioni già rassegnate.

All'esito della discussione all'udienza del 23 maggio 2023 - cui partecipavano i difensori di entrambe le parti - il Collegio (ora Corte) decideva come da dispositivo.

Motivi della decisione.

Il ricorso è parzialmente fondato e deve essere accolto, con conseguente annullamento dell'avviso di accertamento catastale n. RM0142835/2021, attribuendo, sulla base della documentazione acquisita in atti, la classe 8 (otto) all'unità immobiliare per cui è causa, senza necessità, quindi, di espletare la CTU estimativa, richiesta in subordine dai quattro contribuenti con il terzo motivo di impugnazione .

 2

Ciò posto, occorre subito precisare che i contribuenti, nel merito, fatta salva la (non accolta) richiesta istruttoria di CTU, hanno formulato due motivi di impugnazione - tra loro strettamente connessi - che di seguito si esaminano.

Segnatamente, i ricorrenti con il primo motivo hanno lamentato l'omessa motivazione dell'avviso di rettifica circa l'esistenza dei presupposti, per procedere al riclassamento ed all'attribuzione di una nuova rendita catastale all'immobile de quo, tanto più che non vi era stato alcun sopralluogo da parte dell'Ufficio; con il secondo motivo i contribuenti si sono, poi, doluti dell'omessa e/o erronea valutazione del valore, delle condizioni e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, censurando, inoltre, la impropria comparazione del locale di Via degli Acquasparta 27, operata dall'Ufficio, con altro immobile, adibito a negozio, sito in Via dei Coronari 211/212, dotato di tutt'altra e più favorevole ubicazione e non assimilabile per caratteristiche intrinseche ed esterne a quello oggetto del presente giudizio.

Le doglianze sono in parte condivisibili.

Prima di ogni altra considerazione è opportuno rilevare, ai fini della formazione del convincimento del Collegio, che nel corso del giudizio, a seguito delle contestazioni dei contribuenti, si è assistita alla progressiva riduzione del classamento dell'immobile C1, da parte dell'Ufficio, con passaggio dall'iniziale classe 12 alla classe 10 e con conseguente rideterminazione della rendita catastale.

Tanto detto, passando all'esame del primo motivo, va disattesa, innanzi tutto, la censura dei ricorrenti relativa al mancato sopralluogo dell'Ufficio, a seguito della DOCFA, relativa al locale di Via degli Acquasparta 27. Ed, invero, il sopralluogo, a seguito di denuncia di variazione catastale, in una procedura a struttura fortemente partecipativa, quale quella DOCFA, costituisce una facoltà discrezionale -e non un obbligo - dell'Ufficio, da esercitare solo nel caso in cui le informazioni tecniche di parte, contenute nella dichiarazione di variazione



catastale, non siano sufficienti (così Cass. 5175/2020 e Cass. 374/2017) ma tale eventualità nella fattispecie non si è concretizzata, disponendo l'Ufficio di congrui elementi di valutazione *ex ante* per procedere alla rettifica.

Quanto, poi, all'asserita genericità e stringatezza della motivazione dell'avviso di accertamento, ritenuta inidonea, a dire dei contribuenti, a fare loro comprendere il percorso logico-giuridico e le argomentazioni che avevano portato l'Ufficio ad operare la rettifica della DOCFA a suo tempo presentata, con attribuzione della nuova classe 10, il Collegio ritiene infondata la relativa doglianza.

L'avviso di accertamento impugnato, emanato dall'Ufficio sulla base della scheda di collaudo, conteneva, infatti, tutti gli elementi, normativamente richiesti, per procedere alla variazione del classamento del locale di Via degli Acquasparta 2, quali gli estremi identificativi catastali, l'ubicazione, la classificazione e la rendita dell'immobile in questione, con il riferimento estimativo alla valutazione comparata tipologica con altra unità immobiliare limitrofa, ritenuta simile, sita nel Centro storico di Roma (individuata solo catastalmente ed ubicata in Via dei Coronari), idonea a determinarne il valore e la misura della rettifica.

Stando così le cose, non sembra dubitabile che la motivazione dell'avviso di accertamento - lungi dall'essere generica ed insufficiente, se non addirittura apparente - esplicitando gli elementi essenziali di cognizione dell'atto di rettifica catastale, abbia, comunque, messo i contribuenti in condizione di fare valere le proprie ragioni in sede di ricorso, sicchè il primo motivo non può che essere rigettato.

Viceversa è fondato e deve essere accolto- anche se solo parzialmente - il secondo motivo di ricorso, non avendo l'Ufficio tenuto adeguatamente conto -in sede di comparazione con l'immobile preso a raffronto per l'accertamento catastale - delle effettive condizioni, estrinseche ed intrinseche, del locale interessato, con destinazione C1, di Via degli Acquasparta, posto al piano seminterrato, con una superficie interna di mq.71, così testualmente descritto dall'Agenzia delle Entrate-Territorio nell'emanato atto di rettifica post- DOCFA.



“... Trattasi di negozio sito nelle immediate vicinanze di Piazza di Ponte Umberto Primo ed alle spalle di Via Giuseppe Zanardelli. L'unità oggetto del collaudo è sita al piano primo interrato è dotata di un ingresso (porta bassa) e da due finestre piccole e basse. Come da planimetria depositata l'unità internamente risulta mal distribuita e di non facile accesso; è presente un ballatoio (al di sotto della quota stradale) e una scala che conduce all'ambiente principale “.

Orbene, per l'Ufficio, la legittimità e la correttezza della rettifica e del classamento attribuito all'immobile de quo discendevano dalle caratteristiche tipologiche del locale, dal contesto generale urbano (il Centro storico di Roma) in cui lo stesso era inserito e dal raffronto con una unità immobiliare limitrofa, individuata solo catastalmente ma per le parti pacificamente ubicata in Via dei Coronari.

Il ragionamento dell'Ufficio è stato contestato dai contribuenti, sul presupposto che non fossero state adeguatamente considerate caratteristiche esterne, limitanti il valore del locale, ubicato in Via degli Acquasparta, strada senza uscita e priva di attività commerciali, a differenza di Via dei Coronari

La descrizione delle caratteristiche dell'immobile di comparazione, operata dai contribuenti, non è stata contrastata dall'Ufficio che si è limitato a sostenere che l'unità immobiliare presa in comparazione dall'Ufficio non dovesse necessariamente essere eguale a quella ^{oggetto} della fondatezza dell'accertamento. 

Le censure colgono nel segno.

In realtà, le differenze peggiorative dell'immobile di Via degli Acquasparta 2 rispetto all'immobile di Via dei Coronari 91 non possono essere fatte passare sotto silenzio.

Nell'un caso, in Via dei Coronari, si è in presenza di una strada nota per i negozi di antiquari e sicuramente dotata di attrazioni commerciali, mentre, nell'altro, Via degli Acquasparta appare come una strada secondaria chiusa, a passaggio pedonale limitato e che si connota esclusivamente per la presenza primaria in loco degli uffici giudiziari, sede della Procura generale militare (v. fotografie in atti).



Sicchè, pur tenendo conto della comune ubicazione dell'immobile de quo nel cuore del Centro storico di Roma (alle spalle di Via Zanardelli e di Ponte Umberto Primo) non si può non tenere conto delle sue caratteristiche, esterne ed interne, ben diverse da quelle del negozio di comparazione di Via dei Coronari.

Il locale di Via degli Acquasparta 27 - come si evince dalla documentazione (anche fotografica) in atti - risulta integralmente sviluppato nel piano interrato ed è dotato per accedervi, in assenza di alcuna vetrina esterna, unicamente di una porta di ingresso, piccola e bassa.

Se tali sono le risultanze processuali, si rivela persuasiva e condivisibile l'affermazione della difesa dei contribuenti secondo cui "... l'immobile avente classe 10 ritenuto simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simile non è ed anzi appare avere caratteristiche superiori rispetto a quello accertato, con la conseguenza che quest'ultimo debba necessariamente avere una classe... inferiore".

Sussistono, quindi, a giudizio del Collegio, obiettive ragioni di equa imposizione fiscale per abbattere di due classi il livello numerico proposto dall'Ufficio, in sede di avviso di accertamento catastale in rettifica, per l'immobile di Via degli Acquasparta 27.

Alla stregua di quanto sopra esposto - senza necessità di CTU estimativa, attesa la presenza di una sufficiente istruttoria documentale - la Corte ritiene che, previo annullamento dell'avviso di accertamento impugnato, debba essere attribuita all'immobile de quo la classe 8 (otto) con la relativa rendita catastale.

La parziale soccombenza reciproca costituisce giusto motivo per compensare integralmente le spese di lite tra le parti.

PQM

accoglie in parte il ricorso. Determina la classe 8 ai fini dell'accertamento catastale dell'immobile. Spese compensate.

Roma 23 maggio 2023.

Il Presidente estensore

