

Rendita catastale: la Cassazione chiarisce i limiti della revisione

La Corte di Cassazione entra nel merito del riclassamento catastale e annulla un avviso di accertamento per carenza di motivazione e mancanza dei parametri di riferimento

di [Redazione tecnica](#) – 20.05.2025

Quando è legittima la rivalutazione della rendita catastale? Quali obblighi motivazionali deve rispettare l'Amministrazione per procedere ad una rivalutazione d'ufficio? Cosa accade se i parametri di riferimento non sono sufficientemente dettagliati?

Rivalutazione della rendita catastale e obbligo di motivazione: interviene la Cassazione

Con l'ordinanza n. 4684 del 22 febbraio 2025, la Corte di Cassazione torna a fare il punto sui presupposti e sugli oneri motivazionali che l'Amministrazione deve rispettare nei procedimenti di revisione del classamento catastale per microzona anomala, ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311/2004.

La controversia nasce a seguito dell'emissione di un avviso di accertamento con cui l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – ha disposto il riclassamento di un immobile urbano da categoria A/10 classe 4 a classe 7, con un sensibile incremento della rendita catastale. La motivazione faceva riferimento alla presenza di uno scostamento anomalo, superiore al 35%, tra i valori medi di mercato e i valori catastali della microzona di riferimento, localizzata in un'area adiacente al centro storico.

Il contribuente aveva impugnato l'avviso, soccombendo nei primi due gradi di giudizio, con i giudici di merito che avevano ritenuto sufficiente la motivazione dell'Ufficio. Da qui il ricorso in Cassazione, articolato in sette motivi, tra cui: carenza motivazionale, errata perimetrazione della microzona, omessa pronuncia su istanze istruttorie e mancata ammissione della CTU.

Quadro normativo: le tre ipotesi di revisione del classamento

La Cassazione ha ripercorso il quadro normativo e giurisprudenziale in materia catastale, individuando tre regimi distinti di revisione:

- art. 3, comma 58, Legge n. 662/1996: revisione per incongruità rispetto a immobili simili;
- art. 1, comma 336, Legge n. 311/2004: aggiornamento per immobili non dichiarati o variati;
- art. 1, comma 335, Legge n. 311/2004: revisione di massa per microzone comunali con scostamenti anomali tra valore di mercato e rendita catastale.

L'ipotesi oggetto dell'ordinanza è quella prevista dal comma 335, art. 1 Legge n. 311/2004, che impone una verifica rigorosa di quattro parametri:

- valore medio di mercato della microzona;
- valore catastale medio della microzona;
- valore medio di mercato dell'intero Comune;
- valore catastale medio dell'intero Comune.

Secondo la Cassazione, l'Amministrazione non può limitarsi a generiche affermazioni sulla "valorizzazione urbana" o sulla "riqualificazione del contesto", ma deve indicare in modo puntuale i dati utilizzati, i metodi di rilevazione, le fonti impiegate e le date di riferimento.

La decisione della Cassazione: avviso nullo per carenza di motivazione

Sulla base delle precedenti considerazioni, la Suprema Corte ha, quindi, accolto il primo motivo di ricorso. L'avviso è stato considerato viziato per difetto radicale di motivazione, sia in relazione alla sussistenza dei presupposti della microzona anomala, sia in ordine ai criteri applicati per il passaggio da una classe catastale all'altra.

La Cassazione ha ribadito che:

- la revisione deve perseguire esclusivamente finalità perequative, non potendo essere giustificata da generici aumenti di valore;

- il provvedimento deve essere specifico, completo e documentato, consentendo al contribuente un effettivo controllo e contraddittorio;
- non è ammissibile colmare le lacune motivazionali in sede contenziosa, né invocare ex post presupposti propri di altri procedimenti di riclassamento.

Essendo la causa decidibile nel merito, la Corte ha accolto l'originaria impugnazione dell'avviso e compensato le spese, considerato l'evolversi dell'orientamento giurisprudenziale.

Conclusioni

L'ordinanza ha confermato l'orientamento consolidato della Cassazione, ponendo l'accento su rigore motivazionale, trasparenza dei criteri e verificabilità dei presupposti.

I punti chiave che emergono da questa pronuncia sono i seguenti:

- l'art. 1, comma 335, della Legge n. 311/2004, può essere applicato solo in presenza di un documentato scostamento > 35% tra il rapporto valore di mercato/rendita catastale della microzona e quello comunale;
- il provvedimento deve specificare quali dati sono stati utilizzati, con quali metodi e in che data;
- devono essere illustrati i criteri per la traslazione dello scostamento medio in riclassamento della singola unità;
- è esclusa ogni commistione tra regimi diversi di revisione;
- non sono ammessi riferimenti vaghi o stilizzati come "miglioramenti del contesto urbano", privi di riscontro oggettivo.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*