



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di MILANO Sezione 1, riunita in udienza il 28/03/2023 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

**CRISAFULLI GIUSEPPA**, Presidente

**SIFFREDI CLAUDIO**, Relatore

**SALVO MICHELE**, Giudice

in data 28/03/2023 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 5000/2022 depositato il 09/12/2022

**proposto da**

Ceetrus Italy S.p.a. - 03349340962

**Difeso da**

Marina Dalmazzo - DLMMRN68D46A794X

Alessandro Oggioni - GGNLSN64E19L400S

**ed elettivamente domiciliato presso** marina.dalmazzo@bergamo.pecavvocati.it

**contro**

Ag.entrare Ufficio Provinciale Di Milano-Territorio - Via Iginio Ugo Tarchetti 6

**elettivamente domiciliato presso** up\_milano@pce.agenziaterritorio.it

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- ATTI RELATIVI OPERAZIONI CATASTALI n. MI0224230 CATASTO-ESTIMI CATASTALI E CLASSAMENTO

**a seguito di discussione in pubblica udienza**

**Richieste delle parti:**

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

CEETRUS ITALY S.P.A. ricorre contro l'avviso di accertamento catastale n. 2022MI0224230, relativo a nuova determinazione di classamento e rendita catastale, notificato il 14/06/2022.

In particolare il tecnico incaricato di parte privata determinava il valore come segue: Fg 20 p.la 5 sub 718 Categoria D/8 rendita € 12.123,70 e Fg 20 p.la 5 sub 717 Categoria D/8 rendita € 27.849,34; l'Ufficio così rettificava rispettivamente il classamento: Fg 20 p.la 5 sub 718 Categoria D/8 rendita € 14.626,00 e Fg 20 p.la 5 sub 717 Categoria D/8 rendita € 33.492,60.

La ricorrente sostiene che:

- Ai sensi dell'art. 54 DPR 1142/49 l'accertamento viene eseguito unicamente dai periti degli Uffici tecnici, mediante visita di ciascuna unità immobiliare ma nel caso di specie l'accertamento viene eseguito a tavolino dai periti degli Uffici tecnici e perciò la rendita è illegittima.
- L'avviso è viziato sotto il profilo motivazionale che risulta manifestamente carente, essendo stato emesso in violazione dei diritti e delle garanzie riconosciuti al contribuente destinatario di atti potenzialmente lesivi della sua sfera giuridica personale ai sensi dell'art. 7 c.1 DPR 212/2000.
- Il metodo di determinazione della rendita adottato dalla società è corretto e la rendita proposta è stata determinata utilizzando valori perfettamente riscontrabili e verificabili. L'avviso impugnato risulta infondato poiché interamente basato su elementi per i quali non vi è alcun riscontro e/o elemento di raffronto e dunque sulle risultanze di un'analisi valutativa inesatta.

Pertanto si chiede l'annullamento dell'accertamento con vittoria di spese.

L'Ufficio controbatte le tesi indicate dalla società sottolineando che sulla nullità dell'avviso per omessa instaurazione del contraddittorio con il contribuente (violazione e falsa applicazione dell'art. 61 del D.P.R. 1142/1949 e dell'art. 12 della legge 212/2000) è intervenuta la sentenza n.24823/2015 a SS.UU. della Corte di Cassazione per cui essa ha precisato che non sussiste, nel panorama normativo nazionale odierno, un generalizzato obbligo di contraddittorio endoprocedimentale, bensì solo prescrizioni dettagliate correlate ad atti specifici tassativamente indicati.

Pertanto si chiede di respingere il ricorso con vittoria di spese.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Ai sensi dell'art. 54 DPR 1142/49 l'accertamento viene eseguito dai periti degli uffici tecnici erariali,

mediante visita di ciascuna unità immobiliare urbana, tenendo presente le dichiarazioni rese su apposita scheda dagli interessati. Tuttavia le norme in materia si sono evolute e hanno consentito ai periti, che devono stabilire la congruità delle rendite catastali, la determinazione delle stesse escludendo la visita in azienda; conseguentemente, ai sensi D.L. n. 853/1984, al cui art. 4 c. 21, è sottolineato che “ Ai fini della iscrizione in catasto edilizio urbano delle unità immobiliari di nuova costruzione la scheda per la dichiarazione di cui all'art. 56 DPR n. 1142/1949, deve contenere dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche;

Il tutto ulteriormente ribadito ed esteso dal D.L. n. 70 del 14/03/1988 (convertito con L. 154/1988), art. 11 c. 1: “Il classamento delle unità immobiliari urbane per le quali la dichiarazione di cui all'articolo 56 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, è stata redatta su scheda conforme a modello approvato anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17, può essere effettuato anche senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche, con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche.

Inoltre riguardo alla nullità dell'avviso per carente motivazione (violazione e falsa applicazione dell'art. 7, comma 1, della legge 212/2000) l'Ufficio ha correttamente adempiuto all'obbligo motivazionale per cui il caso in esame rientra nell'ipotesi sopra prospettata e cioè le nuove rendite scaturiscono da una valutazione tecnica sul valore economico dei beni classati eseguita dall'Amministrazione senza disattendere gli elementi di fatto forniti nella dichiarazione, anche se il risultato è differente da quella proposta (vedi: Cass. Civ. Sez. V n. 23237 del 31/10/2014, Cass. n. 12068 dello 01/07/2004, Cass. n. 8932 del 29/04/2005, Cass. n. 16824 del 21/07/2006, Cass. n. 1150 del 21/01/2008, Cass. n. 23614 del 15/09/2008, Cass. n. 5404 dello 04/04/2012, Cass. Civ. Sez. VI n. 3354 del 19/02/2015 e n. 5185 del 16/03/2015).

Infine le rendite calcolate dall'Ufficio sono di poco superiori a quella proposta dalla società per cui, essendo la differenza tra le due rendite pari a circa il 3% rientrante nella c.d. “alea di stima”, l'Ufficio ha ritenuto di non procedere alla rettifica e di validare le rendite proposte.

Pertanto il ricorso va rigettato e le spese di lite sono liquidate in euro 1.000,00 oltre 15% per rimborso spese.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e liquida le spese di lite in € 1.000,00 oltre il 15% per rimborso spese.