



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di VARESE Sezione 2, riunita in udienza il 13/12/2023 alle ore 09:15 con la seguente composizione collegiale:

**SANTANGELO MIRO**, Presidente

**BOSCHETTO ENZO**, Relatore

**VITELLI GUIDO**, Giudice

in data 13/12/2023 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 625/2022 depositato il 23/12/2022

proposto da

[REDACTED]  
Difeso da

[REDACTED]  
Rappresentato da Alessandro [REDACTED] 205R

ed elettivamente domiciliato presso [REDACTED]

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale Varese - Via Frattini N.1 21100 Varese VA

elettivamente domiciliato presso [dp.varese@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.varese@pce.agenziaentrate.it)

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

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 2022VA0087645 IPOTECARIE E CATASTALI-ALTRO

**a seguito di discussione in pubblica udienza**

**Richieste delle parti:**

**Ricorrente/Appellante:** come in atti

**Resistente/Appellato:** come in atti

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La Società [REDACTED] SRL promuove ricorso contro l'Agenzia delle Entrate di Varese avverso e per l'impugnazione e l'annullamento dell'avviso di accertamento catastale n. 2022VA0087645 notificato in data 30 maggio 2022.

La Società ricorrente premette di aver provveduto con procedura DOCFA presentata ai sensi dell'art. 1 - comma 21 e seguenti - Legge 208/2015 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Varese, Ufficio Provinciale Territorio - Catasto Fabbricati in data 13 maggio 2021 alla variazione catastale dell'unità immobiliare posta in Gerenzano (VA), [REDACTED] categoria catastale D/8, identificata al Foglio 14, Particella 2639, Subalterno 2.

Sottolinea che con detta variazione sono state revisionate le valutazioni con riferimento alla particolare fattispecie di dichiarazione di variazione catastale introdotta dalla Legge 208/2015 (art. 1, commi 21 e 22) e quindi, trattandosi di unità immobiliare appartenente ad una categoria speciale (nel caso specifico D/8) la rendita è stata ridotta, come previsto dalla norma, e portata da € 12.522,00 ad Euro 10.878,90.

Fa presente che l'Agenzia delle Entrate ha rettificato, con inesistente/laconica motivazione, infondata in fatto e in diritto, la rendita proposta, nella sostanza e di fatto, del tutto incongruamente, a prescindere dal merito, già solo per motivi procedurali, aumentandola rispetto a quella già asseverata in precedenza pari a euro 12.522,00, quindi portandola ad euro 13.100,00.

Eccepisce:

-In via pregiudiziale e/o preliminare. Sulla firma a stampa del sedicente "atto/avviso" qui impugnato: l'avviso impugnato è da ritenersi inesistente e/o nullo perché privo di valida sottoscrizione.

Osserva che con recente ordinanza n.29820/2021, la Suprema Corte ha statuito che, perché l'"indicazione a stampa" dell'asserito legittimato alla sottoscrizione, possa essere giuridicamente sostitutiva della "firma autografa" del soggetto, ex lege tenuto alla sottoscrizione di un avviso di accertamento, occorrono tre condizioni, ovvero: - che gli atti siano prodotti mediante sistemi informatici automatizzati e deve quindi trattarsi di atti derivanti da una completa elaborazione informatica; - che il nominativo del funzionario e la fonte dei dati siano riportati in apposito provvedimento di livello dirigenziale; - che gli estremi del provvedimento dirigenziale siano indicati nell'avviso di accertamento, insieme alla dicitura che si tratta di "firma a stampa" e quindi l'indicazione della fonte normativa.

Nel caso specifico osserva che l'unica cosa contenuta nell'atto qui impugnato è la dicitura che si tratta di "firma autografa del responsabile sostituita dall'indicazione a stampa", con indicazione della fonte normativa, per il resto:

- non si tratta di un atto derivante da un'unica elaborazione informatica; infatti, contiene un allegato proveniente da altro soggetto ed evidentemente da altro processo di elaborazione (non è dato sapere se informatico o analogico o di altro tipo), peraltro tale allegato non è sottoscritto da alcuno e contiene di fatto e di diritto la motivazione, seppure solo apparente, del provvedimento stesso.

- non si dice nulla, quindi, nell'atto impugnato, del fatto che la fonte dei dati sia stata riportata in apposito provvedimento a livello dirigenziale.

- non si dice nulla, altresì, degli estremi del provvedimento dirigenziale che avrebbe dovuto legittimare l'asserito sottoscrittore dell'atto stesso.

-Sulla impossibilità/inammissibilità e pertanto inesistenza/nullità del “non atto/avviso” di che trattasi. -  
rileva che la procedura DOCFA attivata ex art. 1 comma 21 e seguenti della legge 208/2015 è a contenuto obbligatorio, ovvero consente esclusivamente, fermo quindi ogni e qualsiasi altro dato e/o elemento che ha portato alla rendita già agli atti dell'Ufficio, la esclusiva diminuzione della detta rendita, appunto, già agli atti, in funzione dello scorporo che la stessa legge prevede e consente di quegli elementi (componenti impiantistiche/elementi strutturalmente connessi che eccedono l'ordinario apprezzamento) che nella categorie D ed E non possono più essere oggetto di valutazione ai fini ed agli effetti dell'attribuzione della rendita catastale e quindi della conseguente tassazione. In buona sostanza nell'ambito della speciale procedura di che trattasi non è possibile l'ipotesi dell'aumento della rendita, ovvero che l'Ufficio, richiesto di diminuire la rendita in funzione della legge 208/2015, si ribadisce rendita che l'Ufficio aveva a suo tempo validato e riconosciuto, possa in risposta aumentarla.

-Nel merito - Data l'introduzione della norma per lo scorporo della dotazione impiantistica come previsto dai commi 21 e seguenti dell'art. 1 della Legge n.208/2015, che consente a tutti i possessori di immobili di categoria speciale “D” di presentare una specifica tipologia di variazione atta a scorporare la valutazione e/o l'incidenza della dotazione impiantistica funzionale al processo produttivo, tale variazione prevede esclusivamente, mediante procedura DOCFA e con l'inserimento della specifica causale “Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”, la ripresentazione della planimetria catastale e la proposta della nuova rendita “in diminuzione” escludendo altre contestuali causali di variazioni, come indicato nelle istruzioni del DOCFA. 3.0

Eccepisce quindi l'illegittimità dell'atto in quanto l'Ufficio, contrariamente alle disposizioni normative previste, ha trattato la specifica variazione presentata ai sensi del comma 22 dell'art. 1 della Legge 208/2015, alla stessa stregua di una variazione “ordinaria”, intervenendo sia sulle valutazioni unitarie, sia sulle consistenze precedenti la variazione per scorporo “imbullonati”, andando a rettificare, non solo quelle proposte appena prima con il DOCFA del 2021 ma anche valori e superfici della precedente variazione del 2014 validata dallo stesso Ufficio nel 2015, quindi modificando elementi non contemplati ed incompatibili, con la variazione specifica ai sensi dell'art. 1 comma 22 L. 208/2015.

In secondo luogo eccepisce l'illegittimità dell'atto in quanto l'Ufficio non fa minimamente menzione di quanto proposto e relazionato con la variazione per scorporo impiantistico, limitandosi solo ad un generico richiamo alla Circolare 6/2012.

In terzo luogo eccepisce l'illegittimità dell'atto in quanto l'Ufficio è incorso nella violazione di uno dei principi fondamentali dell'estimo catastale: quello che prevede che per le stime dei fabbricati speciali non possa essere applicato il criterio della comparazione con altri immobili alla stessa stregua dei fabbricati ordinari (art. 10 del Regio Decreto 13.4.1939, n. 652, conv. con Legge 11.08.1939, n. 1249, come sostituito dall'art. 2 del D.Lgs. 8.4.1948, n. 514; dell'art. 30 DPR 1.12.1949, n. 1142; dell'art. 37 del DPR 22.12.1986, n. 917).

Chiede quindi:

1) in via pregiudiziale/preliminare di accertare e dichiarare l'inesistenza e/o la insanabile nullità dell'atto/avviso di accertamento impugnato per mancanza di sottoscrizione e/o perché a contenuto non previsto/consentito dall'ordinamento (per quanto detto circa l'illegittimo aumento della rendita agli atti) e/o perché effettuato con metodo vietato dalla legge (nel caso quello comparativo), in conseguenza, accertatane la legittimità, di ordinare all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Varese – Ufficio Provinciale Territorio l'accettazione/l'iscrizione della rendita catastale proposta - di Euro 10.878,90 - con procedura DOCFA

2) nel merito (e/o in ogni caso) di accertare e dichiarare l'illegittimità, ovvero l'infondatezza in fatto e/o in diritto e/o per altro che verrà ritenuto equo e di giustizia, dell'atto/avviso di accertamento impugnato ed in

conseguenza di ordinare all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Varese – Ufficio Provinciale - Territorio l'accettazione/l'iscrizione della rendita catastale proposta – di Euro 10.878,90 (di cui all'immobile sito in Gerenzano (VA), Via [REDACTED] n.48, identificata al Foglio 14, Particella 2639, Subalterno 2

3) in ogni caso, con vittoria di spese competenze ed onorari di causa, accessori di legge compresi.

Si costituisce Ufficio replicando alle eccezioni sollevate dalla Società ricorrente e confermando la legittimità e correttezza del proprio operato. Chiede quindi il rigetto del ricorso e la condanna della ricorrente al pagamento delle spese di lite.

Con successiva memoria la società ricorrente replica a sua volta a quanto controdedotto dall'Ufficio ed insiste per l'accoglimento del ricorso.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La Corte prende atto che, secondo quanto esplicitato dall'Ufficio, l'immobile oggetto del presente contenzioso è ubicato in zona periferica del Comune di Gerenzano, in una zona a vocazione industriale con ottima accessibilità e collegamento alle principali vie di comunicazione ed è inserito in un fabbricato che comprende anche altre unità a destinazione speciale. L'edificio presenta caratteristiche costruttive tipiche di quelle dei capannoni industriali.

L'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa interamente al piano terra per una superficie coperta di oltre 1600 mq, ed è destinata principalmente a deposito. Al piano terra è presente inoltre un'area di proprietà esclusiva di oltre 1800 mq.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gerenzano l'unità immobiliare è presente sin dall'impianto meccanografico, ed all'epoca era identificata catastalmente al foglio 14 mapp. 2639.

In data 16 novembre 1998, in ambito del progetto finalizzato del 1998, era stato effettuato, con protocollo n. V3017.2/1998, il classamento dell'unità immobiliare in categoria D/8 con attribuzione della rendita pari ad allora £ 19.046.000.

In data 27 dicembre 1999 veniva registrata la variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" n. 2/1985 del 14/02/1985, con la quale veniva soppressa l'unità immobiliare censita al foglio 14 mapp. 2639 e costituita l'unità foglio 14 mapp. 2639 subalterno 1, quest'ultima censita in categoria D/8 con rendita pari a € 11.027,90.

In data 15 maggio 2002, con prot. n. 153524, è stato presentato un atto di aggiornamento DOCFA per "diversa distribuzione degli spazi interni", con il quale veniva variata l'unità censita al subalterno 1. In questa dichiarazione veniva proposto il classamento in categoria D/8 e rendita pari a € 12.189,00.

L'anno successivo, in data 15 maggio 2003, con prot. n. 193485, interveniva la "variazione di

classamento per decorsi termini”, in quanto, il classamento e la rendita proposta, non erano stati rettificati entro dodici mesi dalla data di presentazione della dichiarazione.

Il 07 agosto 2014, con prot. n. VA0122956, veniva presentato un atto di aggiornamento per “Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione”, con il quale è stata soppressa l'unità immobiliare censita al subalterno 1, ed è stata costituita l'unità censita al foglio 14, mapp. 2639, subalterno 2, classata in categoria D/8 con rendita pari a € 12.522,00.

Con la Variazione di classamento prot. n. VA0087926 del 11 maggio 2015 l'Ufficio, a seguito di ordinaria attività di accertamento, validava il classamento proposto con la dichiarazione DOCFA VA0122956/2014.

In data 13 maggio 2021 con prot. n. VA0053085 veniva presentato un ulteriore atto di aggiornamento per “Rideterminazione della rendita ai sensi dell'Art. 1, comma 22, L. n. 208/15”, con la quale veniva rideterminata la rendita catastale in € 10.878,90.

Con la Variazione di classamento protocollo n. VA0080068 del 10 maggio 2022 l'Ufficio, a seguito di ordinaria attività di accertamento, rettificava la rendita dell'unità immobiliare in oggetto.

Con avviso di accertamento 2022VA0087645 l'Ufficio rettificava la rendita proposta elevandola ad € 13.100,00.

Nelle proprie controdeduzioni l'Ufficio evidenzia che nel metodo di stima indiretto oltre alla quantificazione del valore venale attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà, occorre tenere conto anche dei costi indiretti sostenuti per la realizzazione dell'immobile ovvero il profitto normale del promotore immobiliare, il costo delle spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori e al collaudo, il costo degli oneri concessori e di urbanizzazione e il costo degli oneri finanziari. Al riguardo precisa che questi costi indiretti sono stati erroneamente omessi nell'accertamento effettuato dall'Ufficio nel 2015. Nella verifica del DOCFA VA0053085/2021, invece, tali costi indiretti sono stati correttamente considerati e questo ha fatto sì che la rendita accertata risultasse maggiore sia di quella proposta con DOCFA del 2021 e sia di quella erroneamente validata dall'Ufficio nel 2015.

Ciò premesso il Collegio, nell'esaminare le doglianze di parte ricorrente, accerta che l'eccezione relativa alla pretesa mancata valida sottoscrizione ed assenza di sottoscrizione autografa dell'atto appare infondata. Va osservato che la norma di riferimento nel caso di specie è rappresentata dall'art. 1 comma 375 della legge finanziaria del 2005 che così recita: “Gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati possono essere prodotti e notificati ai soggetti intestatari, a cura dell'Agenzia del territorio, avvalendosi di procedure automatizzate. In tal caso, la firma autografa del responsabile è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo dello stesso.”

Dall'esame della suddetta norma appare evidente che è consentito all'Ufficio di emettere gli atti impositivi con tale tipo di sottoscrizione rendendo l'atto del tutto valido e legittimo. Al riguardo risulta poi non attinente al caso di specie la sentenza n. 29820/2021 emessa dalla Suprema Corte di Cassazione in quanto relativa a tutt'altra fattispecie, e più precisamente trattandosi la questione relativa ai tributi regionali e locali.

Quanto alla contestazione secondo cui l'atto non riporterebbe “gli estremi del provvedimento dirigenziale che avrebbe dovuto legittimare l'asserito sottoscrittore dello stesso” la Corte osserva che l'atto risulta sottoscritto con firma autografa sostituita dall'indicazione a stampa direttamente dal Direttore Provinciale  che riveste il ruolo di Direttore Provinciale ed è quindi pienamente legittimo.

Relativamente al merito della controversia il Collegio ritiene di dover condividere le doglianze di parte ricorrente per le ragioni di seguito indicate.

La Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare il 1° febbraio 2016 ha rilasciato ISTRUZIONI OPERATIVE - Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.3, dalla cui lettura emerge che:

“La variazione catastale finalizzata alla rideterminazione della rendita catastale ai sensi dell’art. 1, comma 22, della Legge, è incompatibile con qualunque altra causale di presentazione (l’eventuale selezione di una delle causali presenti nel modello sarà automaticamente annullata dall’applicativo allorché viene selezionata la sopra richiamata specifica Tipologia di documento). Attesa la natura delle variazioni catastali rese ai sensi dell’art. 1, comma 22, della Legge, in fase di accettazione, tali atti di aggiornamento vengono sottoposti, da parte degli Uffici Provinciali – Territorio competenti, oltre agli usuali controlli già previsti per la generalità delle dichiarazioni di variazione, alle ulteriori verifiche di coerenza concernenti, in particolare:

-La rappresentazione planimetrica della unità immobiliare variata

La variazione in argomento non è compatibile con modifiche di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi dell’unità immobiliare già censita, in relazione alle quali sussiste l’obbligo della dichiarazione di variazione in catasto.

-La categoria catastale proposta

La variazione in argomento non è compatibile con l’indicazione di una categoria catastale proposta di un gruppo (D o E) diverso da quello a cui appartiene la categoria catastale, già agli atti del catasto, dell’unità immobiliare oggetto di variazione.

-La rendita catastale proposta

La variazione in argomento è compatibile solo con l’indicazione di una rendita catastale proposta in diminuzione rispetto a quella, già agli atti del catasto, dell’unità immobiliare oggetto di variazione.

Il mancato rispetto di tali criteri ed indicazioni comporta la non registrabilità dell’atto di aggiornamento e la restituzione dello stesso al professionista che lo ha presentato con l’indicazione delle relative motivazioni.”

Appare quindi evidente che l’Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, con tale documento, prevede solo ed esclusivamente la diminuzione della rendita già agli atti validata, ovvero una rendita consolidata e pertanto l’Ufficio potrà accogliere in tutto o in parte o non accogliere affatto la diminuzione proposta, emettendo conseguente motivato avviso di accertamento, senza però rimettere in discussione la rendita già validata e consolidata.

Inoltre il modus operandi dell’Ufficio appare alquanto incomprensibile dal momento che nelle controdeduzioni dichiara di avere applicato il metodo estimale del cosiddetto “approccio di costo” mentre nell’avviso di accertamento impugnato afferma di avere applicato il cosiddetto metodo “comparativo” senza per altro precisare quali immobili siano stati adottati come termine di paragone ed ove gli stessi fossero situati ovvero laddove i prezziari di riferimento allegati riguardino aree troppo vaste o diverse da quelle su cui insiste l’immobile classato.

Per le ragioni sopra indicate il Collegio annulla l’atto impugnato e condanna l’Ufficio al pagamento delle spese di lite che liquida in € 1.000,00.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso e condanna l'Ufficio al pagamento delle spese di lite che liquida in complessivi € 1.000,00.