



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia

Lecce - Sezione Prima

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 223 del 2013, integrato da motivi aggiunti, proposto da: Raffaele Ungaro, Codacons, Adusbef Puglia, Adoc Provinciale di Lecce, rappresentati e difesi dagli avv. Luisa Carpentieri, Leonardo Leo, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Luisa Carpentieri in Lecce, via Braccio Martello N. 2;

contro

Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio, rappresentate e difese dall'Avvocatura Distrettuale Stato, domiciliate presso la sede di quest'ultima in Lecce, via F.Rubichi 23;

Comune di Lecce, rappresentato e difeso dall'avv. Elisabetta Ciulla, elettivamente domiciliato presso l'ufficio Contenzioso in Lecce, Municipio;

per l'annullamento

del provvedimento, di contenuto e data non conosciuti, di suddivisione del territorio del Comune di Lecce in microzone catastali ai sensi dell'art. 2, DPR 23.3.1998 n. 138,

della delibera della Giunta Comunale di Lecce n. 639 del 29.7.2012 avente ad oggetto "Richiesta di revisione del classamento delle unità immobiliari ricadenti nelle microzone 1 e 2 del Comune di Lecce, ai sensi dell'art. 1, comma 335, della Legge 311/2004",

della delibera della Giunta comunale di Lecce n. 746 del 11.10.2012 avente ad oggetto "Richiesta di Revisione del classamento delle unità immobiliari ricadenti nelle microzone 1 e 2 del Comune di Lecce, ai sensi dell'art. 1, comma 335, della Legge 311/2004 - Parziale modifica dell'allegato alla D.G.M. n. 639 del 29 luglio 2010",

nonché ove occorra della Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 29.11.2010 avente ad oggetto "Revisione del classamento dell' unità immobiliari urbane, site nel Comune di Lecce, ai sensi dell'articolo 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311" e dell'Avviso n. LE 0444089 2012 001 di accertamento catastale per revisione del classamento e della rendita notificato in data 21.12.2012; nonché di tutti gli atti presupposti connessi o consequenziali, ancorché non conosciuti,

nonchè, della nota prot. 56995/98 del 18.06.1999 del Comune di Lecce contenente la proposta di suddivisione del territorio del Comune di Lecce in microzone catastali ai sensi dell'art. 2, DPR 23.03.1998 n.138,

della nota del Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio - UTE - prot.11773 del 24.06.1999 con cui si esprime parere favorevole alla delimitazione delle microzone da parte del Comune di Lecce,

della nota del Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio - UTE - prot.11909 del 25.06.1999 con cui si trasmettono gli atti relativi alla

microzonizzazione del Comune di Lecce, in surroga dell'Amministrazione Comunale,

della delibera della Giunta Comunale di Lecce n.639 del 29.07.2012 avente ad oggetto "Richiesta di Revisione del classamento delle unità immobiliari ricadenti nelle microzone 1 e 2 del Comune di Lecce, ai sensi dell'art.1, comma 335, della Legge 311/2004",

della nota 24.09.2010 dell'Agenzia del Territorio di Lecce con cui si attesta la sussistenza dei presupposti per la revisione di detto classamento,

della delibera della Giunta Comunale di Lecce n.746 dell'11.10.2012 avente ad oggetto "Richiesta di Revisione del classamento delle unità immobiliari ricadenti nelle microzone 1 e 2 del Comune di Lecce, ai sensi dell'art.1, comma 335, della Legge 311/2004, - Parziale modifica dell'allegato alla D.G.M. n.639 del 29 luglio 2010",

della nota 13.10.2010 dell'Agenzia del Territorio di Lecce con cui si attesta la sussistenza dei presupposti per la revisione di detto classamento,

della Relazione illustrativa del 19.11.2012 redatta dall'Agenzia del Territorio di Lecce e dell'Avviso di n. LE 0444089 2012 001 di accertamento catastale per revisione del classamento e della rendita notificato in data 21.12.2012,

nonchè di tutti gli atti presupposti connessi o consequenziali, ancorchè non conosciuti;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio dell' Agenzia delle Entrate, del Comune di Lecce e del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell' Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 maggio 2013 la dott.ssa Patrizia Moro e uditi per le parti gli avv.ti Luisa Carpentieri, Leonardo Leo, Giovanni Pedone, Elisabetta Ciulla.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Sono impugnati, da parte di un contribuente e dal CODACONS (Coordinamento delle Associazioni dei Consumatori e utenti) gli atti di suddivisione del territorio del Comune di Lecce in microzone catastali ai sensi dell'art.2 del DPR 138/1998 , l'atto con il quale la Giunta Comunale di Lecce ha attivato la procedura ex art.1 L.311/2004 e la conclusione della stessa, per i seguenti motivi:

I) Questione pregiudiziale di legittimità costituzionale dell'art.1, comma 335, della L. 311/2004 in relazione agli artt. 3 e 53 Cost.

II) Violazione e/o falsa applicazione dell'art.2 DPR 23.03.1998 n.138 – Eccesso di potere per sviamento – violazione del principio di imparzialità e buon andamento dell'amministrazione – eccesso di potere per erroneità dei presupposti.

III) Violazione e falsa applicazione dell'art. 1c. 335 L.311/2004 anche in combinato disposto con la determinazione dell'Agenzia del territorio del 16.2.2005 – violazione dell'art.7 L.27.07.2000 n.212 anche in combinato disposto con l'art.3 L.241/1990 – carenza di motivazione – motivazione apparente.

IV) Violazione e falsa applicazione dell'art.9, RDL 13.4.1939 n.662 e dell'art.61 DPR 1.12.1949 n.1142.

V) Eccesso di potere per sviamento – illogicità manifesta – erroneità dei presupposti sotto altro profilo.

VI) Violazione dell'art.7 della L. 241/1990 e dell'art.10 dello Statuto del contribuente: mancata comunicazione dell'avvio del procedimento di revisione catastale.

VII) Incompetenza della giunta comunale a formulare la richiesta di revisione del classamento.

1.1. Con motivi aggiunti depositati in data 3 aprile 2013, a seguito della produzione documentale effettuata dall'Agenzia delle Entrate inerente gli atti che hanno portato all'approvazione delle microzone sul territorio del Comune di Lecce, i ricorrenti hanno impugnato questi ulteriori atti deducendo le seguenti ulteriori censure:

VIII) carenza di istruttoria – Eccesso di potere per erroneità dei presupposti – carenza di motivazione – violazione e/o falsa applicazione dell'art.1 c.335 L.311/1998.

IX) Illegittimità dell'individuazione delle microzone secondo altro profilo – eccesso di potere per erroneità dei presupposti.

X) Violazione e/o falsa applicazione dell'art.2 DPR 23.3.1998 n.138 – Eccesso di potere per sviamento – violazione del principio di imparzialità e buon andamento dell'Amministrazione – eccesso di potere per erroneità dei presupposti.

1.3. Con memoria depositata in data 4 marzo 2013 si è costituita in giudizio l'Avvocatura Distrettuale dello Stato eccependo in via preliminare il difetto di giurisdizione del Tribunale adito, l'irricevibilità e l'inammissibilità del ricorso sotto diversi profili.

Con memoria depositata in data 19 aprile 2013 si è costituito in giudizio il Comune di Lecce sostenendo la posizione dei ricorrenti nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, contestando invece le censure espresse nei confronti del Comune di Lecce.

Nella pubblica udienza del 22 maggio 2013 la causa è stata introitata per la decisione.

2. Deve, preliminarmente, essere vagliata la sussistenza della giurisdizione del tribunale amministrativo adito.

Il d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, all'art. 2, nel testo novellato dalla L. 28 dicembre 2001, n. 448, quanto allo "oggetto della giurisdizione tributaria" stabilisce che:

- 1. Appartengono alla giurisdizione tributaria tutte le controversie aventi ad oggetto i tributi di ogni genere e specie, compresi quelli regionali, provinciali e comunali e il contributo per il Servizio sanitario nazionale, nonché le sovrimposte e le addizionali, le sanzioni amministrative, comunque irrogate da uffici finanziari, gli interessi e ogni altro accessorio. Restano escluse dalla giurisdizione tributaria soltanto le controversie riguardanti gli atti della esecuzione forzata tributaria successivi alla notifica della cartella di pagamento e, ove previsto, dell'avviso di cui all'articolo 50 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, per le quali continuano ad applicarsi le disposizioni del medesimo decreto del Presidente della Repubblica.

- 2. Appartengono altresì alla giurisdizione tributaria le controversie promosse dai singoli possessori concernenti l'intestazione, la delimitazione, la figura, l'estensione, il classamento dei terreni e la ripartizione dell'estimo fra i compossessori a titolo di promiscuità di una stessa particella, nonché le controversie concernenti la consistenza, il classamento delle singole unità immobiliari urbane e l'attribuzione della rendita catastale.

- 3. Il giudice tributario risolve in via incidentale ogni questione da cui dipende la decisione delle controversie rientranti nella propria giurisdizione, fatta eccezione per le questioni in materia di querela di falso e sullo stato o la capacità delle persone, diversa dalla capacità di stare in giudizio.

L'art. 7, comma 5, d.lgs. n. 546/1992 stabilisce che “Le commissioni tributarie, se ritengono illegittimo un regolamento o un atto generale rilevante ai fini della decisione, non lo applicano, in relazione all'oggetto dedotto in giudizio, salva l'eventuale impugnazione nella diversa sede competente”.

Dal combinato disposto delle norme citate si evince che gli atti regolamentari e gli atti amministrativi generali in materia tributaria possono essere disapplicati dalle commissioni tributarie, ma non sono impugnabili davanti alle stesse.

In materia di riparto di giurisdizione tra il giudice tributario e quello amministrativo, può farsi applicazione del principio giurisprudenziale (Consiglio di Stato, sez. V, 30 settembre 2004 n. 6353), che il Collegio ritiene di condividere, secondo il quale la giurisdizione tributaria è delimitata dall'impugnazione degli atti tipici previsti dall'art. 19 D. lgs. n. 546 del 1992 e, in ogni caso, dal fatto che l'atto impugnato concerna aspetti di carattere esecutivo.

Viceversa, se è in discussione l'esercizio di un potere discrezionale, per di più a carattere generale, trattandosi di atti a contenuto normativo destinati ad incidere su una pluralità indifferenziata di soggetti, nei confronti degli stessi non vi è giurisdizione del giudice tributario ma di quello amministrativo.

Pertanto, al di fuori dell'area delle controversie riservate alla giurisdizione del giudice tributario, sono impugnabili davanti al giudice amministrativo i regolamenti governativi, ministeriali o di enti locali che istituiscono o disciplinano tributi di qualsiasi genere, in quanto concernenti interessi legittimi (Cons. Stato, IV, 15 febbraio 2001, n. 735; Cons. Stato, IV, 15 febbraio 2001, n. 732).

Come ha anche acclarato la Corte Costituzionale sul punto “la giurisdizione del giudice tributario «deve ritenersi imprescindibilmente collegata» alla «natura tributaria del rapporto, con la conseguenza che l'attribuzione alla giurisdizione tributaria di controversie non aventi tale natura comporta la violazione del divieto

costituzionale di istituire giudici speciali posto dall'art. 102, secondo comma, Cost.” (Corte Cost., sentenze n. 141/2009, n. 130 e n. 64 del 2008).

L'art. 7, legge 27 luglio 2000, n. 212 secondo cui la natura tributaria dell'atto non preclude il ricorso agli organi di giustizia amministrativa, quando ne ricorrano i presupposti, comporta, salvo espresse previsioni di legge, una naturale competenza del giudice amministrativo sull'impugnazione di atti amministrativi... a contenuto generale o normativo, come i regolamenti e le delibere tariffarie, atti (aventi natura provvedimento) che costituiscano un presupposto dell'esercizio della potestà impositiva e in relazione ai quali esiste un generale potere di disapplicazione del giudice cui è attribuita la giurisdizione sul rapporto tributario.(Cass 13 luglio 2005 n. 14692).

Nella specie la questione non attiene all'atto finale impositivo, bensì ai presupposti atti amministrativi, di carattere generale, riguardanti il procedimento di revisione del classamento degli immobili e l'intera attività di microzonizzazione del territorio leccese, nei confronti dei quali le posizioni dei contribuenti sono di interesse legittimo.

3. Non coglie nel segno neppure l'eccezione di tardività/irricevibilità del ricorso.

Secondo la prospettazione dell'Avvocatura dello Stato difatti, gli atti adottati nell'ambito dell'attività di microzonizzazione condotta nel territorio leccese dell'anno 1999, in assenza di rituali e tempestive impugnazioni, avrebbe assunto carattere di definitività, risultando conclusa peraltro l'attività di avvio del procedimento di revisione del classamento delle unità immobiliari situate nelle microzone anomale con la determinazione del Direttore dell'agenzia del Territorio adottata in data 29 novembre 2010, pubblicata il medesimo giorno sul sito internet dell'Agenzia, ai sensi dell'art.1 comma 361 della L. 244/2007, con la quale l'Agenzia del territorio ha ritenuto di accogliere la richiesta del Comune di Lecce di

attivazione della revisione del classamento e delle rendite catastali delle unità immobiliari.

In proposito, il Collegio, condividendo sul punto la tesi dei ricorrenti, ritiene che tale atto si ponga come atto endoprocedimentale, di avvio del procedimento la cui lesività non risulta ancorata alla genesi (ossia all'an dell'avvio del procedimento) quanto, piuttosto, agli sviluppi del procedimento stesso ed alla sua conclusione.

L'ambito della contestazione rimessa al giudice amministrativo riguarda, dunque, l'atto a contenuto generale, o meglio plurimo, che, modificando il classamento delle unità immobiliari urbane, incide la sfera giuridica di una pluralità di soggetti, fermo restando che dalla presente controversia esula la contestazione dello specifico classamento.

L'assenza di un atto conclusivo del procedimento nella sua interezza esclude, poi, che il termine decadenziale per la proposizione dell'azione giudiziaria possa essere individuato in relazione a tale atto.

Il singolo viene a conoscenza della conclusione del procedimento di revisione generale solo a seguito della notifica dell'avviso o della propria iniziativa, sicchè è da questi momenti che decorre il termine decadenziale.

In base a queste considerazioni il ricorso è tempestivo.

4. E' da respingere anche l'ulteriore eccezione di inammissibilità del ricorso per il difetto di legittimazione a ricorrere da parte delle associazioni di categorie ricorrenti (Codacons, Adusbef, Adoc).

In disparte l'irrilevanza di tale eccezione, atteso che il ricorso è stato proposto anche da un contribuente in ordine al quale non è in discussione la legittimazione a ricorrere, il Collegio ritiene sussistente la legittimazione a ricorrere delle associazioni di categoria dei consumatori stante la natura della contestazione afferente l'interesse collettivo a contestare l'introduzione di un aggravio aggiuntivo ; del resto la legittimazione a ricorrere delle associazioni dei consumatori e degli

utenti in possesso di regolare iscrizione nell'apposito elenco ministeriale, è correlata ai "diritti fondamentali" che l'art. 2 comma 2 d.lg. 6 settembre 2005 n. 206 (c.d. Codice dei consumatori) riconosce in favore dei consumatori e degli utenti medesimi, fra i quali assoluta preminenza è da riconoscersi ai diritti economici relativi alle necessità del vivere, quali la casa.

5. Non coglie nel segno neppure l'eccezione di inammissibilità del ricorso per carenza di interesse a ricorrere.

Infatti, il procedimento di revisione del classamento e la presupposta individuazione delle microzone hanno indubbiamente leso gli interessi, individuali o collettivi, dei ricorrenti.

6. Nel merito, superate le questioni preliminari, il ricorso è fondato e va accolto.

6.1. L'art. 1 comma 335 della Legge Finanziaria per il 2005 così recita: "La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Per i calcoli di cui al precedente periodo il valore medio di mercato è aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento, di cui al comma 339.

L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del Comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il provvedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima".

Il successivo comma 336 prevede invece la facoltà dei Comuni di provocare l'accertamento da parte della Agenzia del Territorio "constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza, di

situazioni fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie".

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del d.P.R. 138/98, "la microzona rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti. Essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari".

Il citato articolo 2 prevede, inoltre, che la suddivisione in microzone del territorio comunale venga effettuata dal Comune, con deliberazione del Consiglio comunale, oppure, in difetto, dall'Amministrazione del catasto. Qualora siano intervenute significative variazioni nel tessuto edilizio - urbanistico, ovvero nella dotazione di servizi e infrastrutture, i Comuni, sentiti i competenti uffici del dipartimento del Territorio ovvero su richiesta dei suddetti uffici, possono procedere a una nuova delimitazione delle microzone, con deliberazione del Consiglio comunale, da comunicare al competente ufficio provinciale del dipartimento del Territorio nei termini e con le modalità di cui al comma 3. La deliberazione ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Nel procedimento di cui al comma 335 citato, la conditio sine qua non della procedura di revisione del classamento delle unità immobiliari site in una determinata microzona, è costituita dal significativo scostamento tra i seguenti due valori:

- rapporto fra il valore medio di mercato degli immobili e il valore medio catastale degli stessi;

- rapporto fra il valore medio di mercato e il valore medio catastale degli immobili nell'insieme delle microzone .

La medesima operazione (determinazione del valore medio di mercato e del valore medio catastale) dev'essere effettuata rispetto ad una specifica microzona e all'insieme delle microzone comunali, con riferimento all'insieme delle unità immobiliari incluse nelle stesse.

Quindi, il risultato del rapporto tra il valore medio di mercato e il valore medio catastale riferito alla microzona va confrontato con quello computato rispetto all'insieme delle microzone comunali.

La richiesta di revisione del classamento delle unità immobiliari della microzona è ammessa solamente se il primo rapporto si discosta in misura significativa dal secondo.

Tale disposizione mira quindi a evitare situazioni anomale o sproporzionate in quanto prive di riscontri fattuali e di mercato in riferimento al classamento delle unità immobiliari nell'insieme delle microzone comunali.

La norma non individua alcun parametro in base al quale possa essere oggettivamente ancorata la "significatività" dello scostamento; tuttavia, il Collegio ritiene che l'assenza di alcun parametro non determini l'arbitrio dell'Amministrazione ma la conseguente valutazione di natura tecnica che deve pur sempre essere ancorata ai principi di buon andamento, proporzionalità e efficacia dell'azione amministrativa.

In proposito, può inoltre farsi applicazione dei principi espressi dalla Suprema Corte di Cassazione, la quale (sentenza n. 6929/12) ha affermato che, l'Agenzia del Territorio quando procede all'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, deve specificare la causale di tale mutato classamento, precisando se esso sia dovuto a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare in questione oppure ad altre ragioni, da esplicitare, e,

così, rendendo possibile la conoscenza dei presupposti del riclassamento da parte del contribuente.

Inoltre, “Il potere di impulso alla revisione catastale attribuito ai Comuni dal comma 335 dell'articolo 1 della legge n. 311/04 tende ad incidere proprio sul quadro di riferimento di categorie e di classi di una determinata microzona censuaria e, dunque, si colloca in una prospettiva dinamica, in quanto è volto all'adeguamento di detto quadro ai mutamenti intervenuti nel tessuto edilizio - urbanistico, ovvero nella dotazione di servizi e infrastrutture, di quella microzona, al fine di rendere le rendite catastali degli immobili ivi compresi più coerenti con i valori di mercato degli stessi. Comunque la revisione della classificazione di un immobile - sia che essa sia stata avviata ai sensi del comma 335 dell'articolo 1 della legge 311/2004, sia che essa sia stata avviata ai sensi del comma 336 dello stesso articolo, deve in ogni caso essere motivata in termini che esplicitino in maniera intellegibile le specifiche giustificazioni della riclassificazione concretamente operata, nel rispetto del disposto dell'articolo 7 della legge 212/2000, laddove prescrive che negli atti dell'amministrazione finanziaria vengano indicati i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione.

Proprio la molteplicità delle possibili causali che, alla stregua della complessa stratificazione normativa sopra delineata, possono in concreto esser poste alla base di un atto di riclassamento impone che la motivazione di un tale atto dia conto della causale concreta per la quale quello specifico atto è stato adottato, cosicché il contribuente sia messo in grado di comprenderla e di valutare le sue opportunità di difesa. La motivazione dell'atto di riclassamento, in sostanza, non può risolversi in un generico elenco di causali astratte, prive di riferimenti specifici alla fattispecie concreta e non univocamente collegate al parametro normativo richiamato nell'atto stesso; deve quindi concludersi che la motivazione del provvedimento di

riclassamento di un immobile già munito di rendita catastale deve esplicitare se il nuovo classamento sia stato adottato, ai sensi del comma 335 dell'articolo 1 L. 311/2004, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra valore di mercato e valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto nell'insieme delle microzone comunali, recando, in tal caso, la specifica menzione dei suddetti rapporti e del relativo scostamento” (Corte di Cassazione Civile 13/11/2012 n. 19820)

Nella sentenza n. 11370/12, la Corte di Cassazione, aggiunge i seguenti principi informativi: «Quando procede all’attribuzione d’ufficio di un nuovo classamento ad un’unità immobiliare a destinazione ordinaria, l’Agenzia del Territorio deve specificare se tale mutato classamento è dovuto a trasformazioni specifiche subite dalla unità immobiliare in questione; oppure ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui si colloca l’unità immobiliare. Nel primo caso, l’Agenzia deve indicare le trasformazioni edilizie intervenute. Nel secondo caso, deve indicare l’atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano; rendendo così possibile la conoscenza dei presupposti del riclassamento da parte del contribuente».

6.2. Appare quindi evidente che, nel procedimento delineato dal comma 335 citato, due fattori assumono valore fondamentale:

- la previa individuazione delle microzone interessate dal confronto;
- la rilevazione della c.d. significatività dello scostamento .

7. Assunti tali parametri, sono condivisibili le censure espresse dai ricorrenti in relazione al difetto istruttorio e motivazionale in cui sono incorse, sia l’amministrazione Comunale nel richiedere il riclassamento, sia l’Agenzia del

territorio con riferimento alla istruttoria compiuta e alla conclusione del procedimento, a partire dalla individuazione delle microzone .

7.1. Con particolare riguardo al primo aspetto, con delibera di G.M. n.639/2010 il Comune di Lecce ha ritenuto “per equità fiscale, di chiedere all’Agenzia del territorio di Lecce l’attivazione del processo di revisione del classamento, ai sensi dell’art.1 comma 335 della L.311/2004, per le unità immobiliari urbane presenti nelle microzone n.1 e n.2 del Comune di Lecce, rilevando “che il rapporto di soglia di tali microzone è superiore a 1.35(soglia minima prevista)e, precisamente è pari a 1,82 per la prima microzona e 1,50 per la seconda microzona, al fine dell’attivazione della procedura di cui al comma 335 L.1311/2004”.

Con successiva deliberazione di G.C.n.746/2010 l’A.C. ha poi provveduto a rettificare il deliberato suindicato “elevando il valore si soglia minimo previsto per l’attivazione del procedimento suindicato, dal 35% al 43%, per circoscrivere l’applicazione alle microzone n.1 e 2”.

E’ seguita la complessa attività svolta dall’Amministrazione finanziaria ai fini della revisione del classamento.

7.2. Accogliendo sul punto i rilievi espressi dai ricorrenti, si deve osservare che tali provvedimenti non forniscano una valida giustificazione dei presupposti per l’adeguamento del quadro catastale .

Il deficit istruttorio trova la sua radice nella inadeguatezza dei dati assunti a base del procedimento, tenuto conto della natura e finalità dello stesso.

La revisione del classamento delineata nell’art. 1,comma 335, citato trova la sua ragion d’essere nella sperequazione impositiva che si è venuta a determinare nell’ambito di un comune.

Il procedimento delineato dalla legge trova,però, i suoi presupposti non nel mutamento della situazione logistico – edilizia di una intera microzona, cioè nell’estensione a tutta una microzona della “ sussistenza di situazioni di fatto non

più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie “, cioè nella situazione che giustifica la revisione catastale a termini del successivo comma 336.

I presupposti della revisione disciplinata dal comma 335, inverte nella specie, sono ben più complessi in quanto è perseguita la finalità non di attribuire all'immobile la “giusta” imposizione in assoluto, ma di rivedere la situazione impositiva di una microzona quando la stessa si differenzi significativamente da quella dell'insieme delle microzone comunali.

La condizione prima del procedimento revisionale è quindi una corretta suddivisione del territorio comunale in microzone.

Allo scopo perseguito dalla legge può non essere funzionale la suddivisione del territorio comunale in microzone effettuata ai sensi del DPR 138/1998.

Il Comune di Lecce è suddiviso in 17 microzone, fra queste le microzone 1 e 2 (interessate dalla revisione in esame) comprendono più del 75% degli immobili urbani.

Se la revisione deve porre a raffronto il rapporto fra il valore medio di mercato e il valore medio catastale degli immobili di una microzona e l'analogo rapporto relativo nell'insieme delle microzone, è evidente che i dati relativi all'insieme delle microzone sono correttamente utilizzati se i diversi rapporti fra i valori medi catastali e di mercato delle microzone rappresentano valori omogenei.

Questo, invece, non avviene se le microzone rappresentano frammenti non omogenei del territorio comunale.

Se il territorio del comune, ad esempio, è suddiviso in 17 microzone e ciascuna di esse rappresenta un diciassettesimo (circa) degli immobili esistenti nel comune, è corretto che si proceda alla somma dei dati relativi al rapporto fra il valore medio di mercato e il valore medio catastale degli immobili di ciascuna zona e poi si divida questa somma per il numero delle microzone, ottenendo così il rapporto

medio fra i due valori nell'insieme delle microzone, rapporto da mettere a confronto con l'analogo rapporto esistente nella o nelle microzone interessate; ciò, al fine di stabilire se fra l'uno e l'altro vi sia uno scostamento significativo e quindi l'opportunità di procedere alla revisione catastale.

Se, come nella specie, le microzone interessate comprendono la gran parte del patrimonio immobiliare, le altre microzone nelle quali è suddiviso il territorio comunale possono concorrere a determinare il rapporto fra il valore medio di mercato e il valore medio catastale nell'insieme delle microzone comunali solo se il rapporto esistente fra i due valori in una microzona non viene assunto nel suo valore assoluto ma nel valore corrispondente alla quota del patrimonio immobiliare privato ubicata in quella microzona.

Questo comporta l'omogeneizzazione dei dati al fine di applicare correttamente la legge, finalità che presuppone l'attribuzione di un peso specifico a ciascuna microzona, cioè la rappresentazione corretta della situazione di fatto che giustifica, o meno, la revisione catastale.

L'operazione condotta in relazione alle microzone 1 e 2 di Lecce (la prima denominata "Centro urbano e Piazza Mazzini" e la seconda "denominata semicentrale") si è articolata, invece, nella somma dei dati relativi all'indicato rapporto nelle varie microzone, attribuendo così ad ognuna di queste il peso che ha ognuna delle due microzone interessate, ancorchè il peso di queste ultime sia di gran lunga maggiore rispetto a quello di ognuna delle altre microzone.

E' evidente che il risultato raggiunto è incoerente rispetto al dato fattuale e allo scopo perseguito dalla legge.

8. Conclusivamente il ricorso, sotto gli esaminati assorbenti profili, va accolto con conseguente annullamento degli atti impugnati a partire da quelli di individuazione delle microzone ai fini della revisione del classamento degli immobili ai sensi dell'art.1, comma 335, della legge n. 311/2004.

Sussistono giustificati motivi, stante la complessità e novità della questione, per disporre la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia Lecce - Sezione Prima definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Lecce nella camera di consiglio del giorno 22 maggio 2013 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Cavallari, Presidente

Patrizia Moro, Consigliere, Estensore

Claudia Lattanzi, Primo Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 11/07/2013

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)