
Necessario il sopralluogo per cambiare il classamento delle case rurali

Data Articolo: 29 Novembre 2012

Autore Articolo: Massimo D'Amico

I fabbricati non possono essere classificati in una categoria diversa senza uno specifico sopralluogo da parte di un tecnico. È questo il principio emanato dai giudici della Corte di cassazione con l'ordinanza 7 novembre 2012, n. 19215. I giudici della Cassazione affermano che **solo attraverso la stima diretta degli immobili è possibile modificare il classamento (nel caso in esame da rurale a urbano) e il conseguente importo dei tributi fiscali.**

Il contenzioso con l'Amministrazione erariale aveva avuto origine perché l'Agenzia del territorio aveva mutato la classificazione da rurale (essendo gli immobili destinati ad attività agrituristica) in urbana. Secondo i ricorrenti, infatti, come sopra evidenziato, l'Agenzia del territorio aveva mutato la classificazione degli immobili di loro proprietà in virtù di una perizia rilasciata dal tecnico senza il preventivo e necessario sopralluogo. **La Corte di cassazione**, in merito, **ha dato ragione al ricorrente, perché il tecnico incaricato**, nell'effettuare il passaggio di classamento da rurale a urbano, **si era basato solo su dati di immobili che presentavano analoghe caratteristiche.**

Per i giudici della Corte di cassazione, il riferimento "*ad unità censite aventi analoghe caratteristiche*" rafforza e integra il metodo utilizzato, poiché è idoneo a confermare l'adeguatezza della rendita attribuita sulla base della stima diretta. In altri termini, gli ermellini non giudicano negativamente il criterio della comparazione utilizzato dal tecnico dell'Agenzia del territorio, ma l'uso del criterio che avrebbe, invece, un importantissimo valore rafforzativo e servirebbe a confermare le valutazioni che emergono da un sopralluogo diretto sul posto. Ne deriva che, **i giudici della Suprema corte hanno sostenuto che non si può attribuire una rendita urbana solo sulla base di situazioni simili.**

Massimo D'Amico - Centro Studi CGN