



Numero registro generale 31545/2018

Numero sezionale 6842/2025

Numero di raccolta generale 33303/2025

Data pubblicazione 19/12/2025

## LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

- SEZIONE TRIBUTARIA -

### OGGETTO

composta dai seguenti magistrati:

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Giacomo Maria Stalla | Presidente          |
| Liberato Paolitto    | Consigliere         |
| Ugo Candia           | Consigliere - rel.- |
| Fabio Di Pisa        | Consigliere         |
| Milena Balsamo       | Consigliere         |

CATASTO – MICROZONA –  
MOTIVAZIONE AVVISO -

Ud. 15/10/2025

ha deliberato di pronunciare la seguente

### ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 31545/2018 del ruolo generale, proposto

DA

██████████ (codice fiscale ██████████),  
rappresentato e difeso, giusta procura speciale e nomina poste in calce  
al ricorso, dall'avv. ██████████ (codice fiscale ██████████  
██████████).

- RICORRENTE -

CONTRO

l'AGENZIA DELLE ENTRATE (codice fiscale 06363391001), in persona del  
Direttore *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale  
dello Stato (codice fiscale 80224030587).

- CONTRORICORRENTE -



per la cassazione della sentenza n. 1898/3/2018 della Commissione tributaria regionale del Lazio, depositata il 26 marzo 2018, non notificata.

UDITA la relazione svolta all'udienza camerale del 15 ottobre 2025 dal Consigliere Ugo Candia.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Oggetto del contendere sono i due avvisi in atti con cui l'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311/2004, procedeva alla revisione parziale del classamento di tre immobili del contribuente siti in [REDACTED] alla Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] modificandone la classe.

2. La Commissione tributaria regionale del Lazio, accoglieva l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate contro la sentenza n. 2437/48/2016 della Commissione tributaria provinciale di Roma, assumendo che:

a. l'Ufficio aveva offerto «[...] piena e motivata dimostrazione dei criteri posti a fondamento dell'accertamento»;

b. l'art. 1, comma 335, della legge n. 311/2004 aveva previsto una speciale procedura di revisione parziale del classamento delle unità immobiliari site in specifiche microzone comunali, in ragione dell'esigenza di un riallineamento dei valori catastali con riferimento a quelle aree ove si era registrato uno scostamento significativo tra i classamenti vigenti, spesso risalenti nel tempo (1939) e mai aggiornati, ed il valore medio di mercato della microzona considerata, il tutto secondo una peculiare procedura standardizzata ritenuta legittima dalla Corte costituzionale con la pronuncia n. 242/2007;



c. le relative procedure erano state correttamente espletate sulla base un riclassamento standardizzato, con previsione di uno scostamento significativo non inferiore al 35%;

d. la microzona in oggetto presentava caratteristiche di particolare significato e valore sia sotto il profilo urbanistico-storico-ambientale-socio economico, che in relazione ai servizi ed alle infrastrutture, come adeguatamente motivato nell'avviso con riguardo sia alla microzona che alle unità immobiliari del contribuente.

3. [REDACTED] proponeva ricorso per cassazione avverso detta pronuncia con atto notificato il 25 ottobre 2018, formulando dieci motivi d'impugnazione, successivamente illustrati con memoria ex art. 380-bis.1. c.p.c. depositata in data 2 ottobre 2025.

4. L'Agenzia delle Entrate resisteva con controricorso notificato il 4 dicembre 2018.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Il ricorso va accolto nei termini che seguono.

Verranno esaminati unitariamente, per ragioni di connessione, il primo ed il secondo motivo, nonché la terza e la quarta censura, oltre che l'ottavo, il nono ed il decimo motivo di ricorso.

L'esame del quinto, sesto e settimo motivo di impugnazione resterà assorbito dalle precedenti valutazioni.

2. Con il primo motivo il ricorrente ha eccepito, con riferimento all'art. 360, primo comma, num. 4, c.p.c., la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c., non essendosi il Giudice di appello pronunciato sull'eccezione di inammissibilità del gravame dell'Agenzia sollevata dal contribuente nella parte in cui aveva dedotto che l'Ufficio



non aveva contestato la sentenza di primo grado laddove, accogliendo il terzo motivo di ricorso fondato sull'accertamento tecnico prodotto, aveva ritenuto, nel merito, che le unità immobiliari in oggetto non presentassero quel miglioramento dello standards qualitativo della microzona.

A dire del ricorrente, l'Ufficio aveva concentrato l'appello solo sulla corretta motivazione dell'avviso, così finendo col prestare acquiescenza al capo autonomo della sentenza di primo grado che aveva ritenuto, per gli immobili in esame, insussistenti le condizioni della revisione parziale del classamento.

2.1. Con la seconda doglianza l'istante ha dedotto, ai sensi dell'art. 360, primo comma, num. 4, c.p.c., la violazione dell'art. 2909 c.c. per essersi formato il giudicato interno sul capo della sentenza relativo all'accoglimento del ricorso del contribuente.

2.2. Dette censure vanno respinte.

Esse risentono, infatti, di una errata lettura delle ragioni dell'appello per come riportate in ricorso, agevolate dalle imprecisioni contenute nel motivo di appello proposto dall'Ufficio, ove si consideri che – come rappresentato dallo stesso contribuente – con tale gravame l'Agenzia aveva dedotto la «violazione dell'art. 1, comma 335, della l. 311/2004 – violazione del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 convertito, con modificazioni, dalla legge 11 maggio 1939 n. 1249 e del D.P.R. 1142/1949» (v. pagina n. 5 del ricorso in esame), con ciò quindi lamentando le suddette violazioni sul piano sostanziale, senza coinvolgere il tema della motivazione dell'avviso, come reso evidente dal fatto che non vi era alcuna ragione di impugnare la sentenza sotto tale profilo, avendo il primo Giudice considerato l'atto correttamente motivato.



Per tale via, anche laddove l'Agencia ha assunto nel motivo di appello che «[...] l'avviso è legittimamente motivato» (v. pagina n. 5 del ricorso), deve intendersi che, secondo l'Ufficio, sussistevano le condizioni per la revisione parziale del classamento, il che valeva a rendere legittimo l'atto impugnato diversamente da quanto ritenuto dalla Commissione provinciale, dovendo così considerarsi solo imprecisa, sul piano meramente lessicale, l'affermazione della sussistenza di un avviso «legittimamente motivato».

Sulla scorta di tali riflessioni deve, pertanto, escludersi sia la dedotta inammissibilità dell'appello per acquiescenza sul predetto capo di sentenza, che la ricorrenza del giudicato interno, non sussistendo nemmeno un'omessa pronuncia, avendo la Commissione regionale, tramite la decisione sul merito della controversia, implicitamente, quanto chiaramente, disatteso l'eccezione del contribuente.

3. Con la terza censura il ricorrente ha eccepito la nullità della sentenza, secondo il parametro di cui all'art. 360, primo comma, num. 4, c.p.c., per violazione dell'art. 112 c.p.c., non avendo la Commissione pronunciato sull'appello incidentale proposto dal contribuente contro la sentenza di primo grado nella parte in cui aveva rigettato il motivo di ricorso con cui era stato dedotto il vizio di motivazione dell'avviso.

3.1. Con la quarta ragione di impugnazione l'istante ha eccepito, a mente dell'art. 360, primo comma, num. 4 c.p.c., la nullità della sentenza per la sua apparente motivazione nella parte in cui ha ritenuto di discostarsi dall'accertamento fattuale compiuto dal primo Giudice circa l'insussistenza delle condizioni per la revisione parziale del classamento operato dall'Ufficio.

3.2. Le predette doglianze vanno disattese.



Vi è stata, infatti, pronuncia da parte della Commissione, con motivazione nient'affatto apparente, sull'appello incidentale proposto dal contribuente, avendo il Giudice regionale ritenuto che «[...] l'Ufficio aveva dato piena e motivata dimostrazione dei criteri posti a fondamento dell'accertamento» (così nella sentenza in esame), considerando presenti nella microzona in cui ricadono gli immobili le caratteristiche urbanistico-storico-ambientali-socio economiche ed infrastrutturali giustificative della revisione parziale del classamento in termini reputati coerenti con la procedura di riclassamento standardizzata.

Corretta o meno che sia tale valutazione, essa è stata espressa e veicolata con motivazione che supera la soglia minima costituzionalmente esigibile.

4. Con l'ottava ragione di impugnazione, l'istante ha dedotto la violazione dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311/2004, contestando alla Commissione regionale di aver fondato la propria valutazione sulla sufficienza di una «[...] interpretazione estensiva della correttezza di una motivazione generica e standardizzata» (v. pagina n. 31 del ricorso), dimenticando di considerare la prova contraria fornita dal contribuente, come invece aveva ritenuto il primo Giudice.

4.1. Con il nono motivo l'istante ha denunciato, con riguardo al canone di cui all'art. 360, primo comma, num. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 1, comma 335, della legge n. 311/2004, 3 della legge n. 241/1990, 6 d.P.R. n. 1142/1949, della legge n. 212/2000, nonché dell'art. 97 Cost., assumendo che la procedura di revisione parziale del classamento, pur avendo un presupposto standardizzato, non avrebbe potuto esimersi dall'indicare gli interventi urbanistici incidenti sulla microzona e le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare oggetto di accertamento, così consentendo al contribuente di



contraddire, laddove nella specie l'avviso difettava di una motivazione specifica, caratterizzandosi per l'uso di frasi stereotipate, adattabili a qualsiasi immobile e microzona.

4.2. Con la decima ed ultima censura il contribuente ha denunciato, ai sensi dell'art. 360, primo comma, num. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1, comma 336, della legge n. 304/2011, 3, comma 58, della legge n. 662/1996 e 7, comma 1, della legge n. 212/2000, segnalando che la motivazione dell'avviso non esplicitava il percorso logico-giuridico eseguito per giungere alla contestata revisione della rendita, giacchè il prospetto ivi contenuto indicava una serie di immobili, di cui non erano stati forniti la rendita catastale, la consistenza, i caratteri tipologici e costruttivi specifici, nonché le caratteristiche edilizie sia dei beni che dei fabbricati.

4.3. Come sopra esposto, le menzionate censure vanno esaminate congiuntamente, in quanto ruotanti, sotto vari aspetti, sul tema della motivazione dell'avviso, che l'istante reputa, al pari di tutti gli avvisi predisposti ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311/2004, non motivato, siccome fondato sul mero richiamo alla normativa di settore ed ad immobili di cui non sono state precisate le caratteristiche tipologiche, edilizie e costruttive, le relative rendite e consistenze, così risolvendosi la motivazione nell'uso di frasi stereotipate e generiche adattabili a qualsiasi immobile e microzona.

4.4. Si tratta di motivi fondati

Le numerose pronunce di questa Corte sullo specifico tema in rassegna, concernente la motivazione degli avvisi di accertamento aventi ad oggetto le revisioni parziali del classamento degli immobili ubicati nelle microzone del territorio comunale di [REDACTED] hanno, infatti, dato vita ad un orientamento progressivamente consolidatosi, che va



qui ribadito, in assenza di argomenti contrari ed in presenza di una tecnica redazionale massima dell'avviso, nei termini che seguono.

4.5. La procedura di cui all'art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, relativa alla revisione dei parametri catastali della microzona in cui gli immobili sono situati, è giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore commerciale ed il valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali; in queste ipotesi, la ragione giustificativa del mutamento di rendita non è la mera evoluzione del mercato immobiliare, né la mera richiesta del Comune, bensì l'accertamento di una modifica nel valore degli immobili presenti nella microzona, attraverso le procedure previste dall'art. 1, comma 339, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 ed elaborate con la determinazione direttoriale del 16 febbraio 2005 (G.U. del 18 febbraio 2005 n. 40), cui sono allegate le linee guida definite con il concorso delle autonomie locali.

Con riferimento alla motivazione della revisione si richiede che l'attribuzione della nuova rendita venga contestualizzata in riferimento alle singole unità immobiliari, per cui gli oneri motivazionali devono adeguarsi ad esigenze di concretezza e di analiticità, senza che possa ritenersi sufficiente una motivazione standardizzata, applicata indistintamente, che si limiti a richiamare i presupposti normativi in modo assertivo.

Con riferimento a tale specifica ipotesi questa Corte ha ripetutamente affermato, in relazione a contenziosi sorti in conseguenza di applicazioni operate con riferimento alla città di [REDACTED] che, in tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311/2004 nell'ambito di una revisione parziale dei parametri della microzona



nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analoga relazione sussistente nell'insieme delle microzone comunali, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento ai suddetti parametri di legge ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento di tale revisione, allorché da questi ultimi non siano evincibili gli elementi (come la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie del fabbricato) che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento, esigendosi che detto obbligo motivazionale sia assolto in maniera rigorosa in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento, avente carattere "diffuso" (tra le tante: Cass., Sez. T., 3 settembre 2025, n. 24468, che richiama Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 17 febbraio 2015, n. 3156; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 21 giugno 2018, n. 3156; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 26 settembre 2018, n. 23129; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 2 novembre 2018, n. 28035; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 5 novembre 2018, n. 28076; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 8 aprile 2019, n. 9770; Cass., Sez. 2020, n. 1543; Cass., Sez. 5<sup>^</sup>, 11 marzo 2020, n. 6867; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 1 febbraio 2021, nn. 2200 e 2201; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 1° aprile 2021, n. 9095; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 7 aprile 2021, n. 9303; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 23 novembre 2021, nn. 36217 e 36218; Cass., Sez. 5<sup>^</sup>, 21 dicembre 2022, n. 37371; Cass., Sez. 5<sup>^</sup>, 11 agosto 2023, n. 24586; Cass., Sez. 5<sup>^</sup>, 19 settembre 2024, n. 25144);

In tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311/2004 nell'ambito di una revisione parziale dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale



rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, dovendo porre il contribuente in grado di conoscere le concrete ragioni che lo giustificano - come evidenziato anche dalla sentenza depositata dalla Corte Costituzionale l'1 dicembre 2017 n. 249 - deve indicare i motivi per i quali i valori considerati abbiano determinato il suddetto scostamento, facendo riferimento agli atti da cui ha tratto impulso l'accertamento, costituiti dalla richiesta del Comune e dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio, nonché ai dati essenziali del procedimento estimativo delineati da tali fonti normative integrative che abbiano inciso sul classamento (così: Cass., Sez. T., 3 settembre 2025, n. 24468, che richiama Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 10 dicembre 2018, n. 31829).

4.6. Come affermato da questa Corte, non può, dunque, ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento in termini sintetici e quindi generici al rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale nella microzona considerata rispetto all'analoga relazione sussistente nell'insieme delle microzone comunali e al relativo scostamento ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, senza specificare le fonti, i modi e i criteri con cui questi dati sono stati ricavati ed elaborati (cfr. Cass., Sez. T., 3 settembre 2025, n. 24468, che richiama Cass. n. 3156 del 17/02/2015, Cass. n. 22900 del 29/09/2017; Cass 2019 n. 10403; Cass. n. 1990/2019; Cass n. 23047/2019 tutte concordi nel senso nel richiedere che vengano precisate le ragioni che hanno indotto l'Amministrazione a modificare d'ufficio il classamento originario).

Il più rigoroso onere motivazionale comporta che non basta la sola indicazione del rapporto di scostamento tra i valori medi di catasto e



mercato, quando tale indicazione non si associ alla valutazione caso per caso del singolo immobile, con specifico richiamo ai parametri estimativi e classificatori generali, pur sempre operanti, ex art.8 d.P.R. n. 138/98.

4.7. Fermo restando, quindi, il richiamo all'elemento puramente 'posizionale' (inclusione dell'unità immobiliare nella microzona omogenea), occorre che l'avviso dia conto pure dell'elemento 'edilizio' in ragione della singola unità immobiliare e del fabbricato che la ricomprende, non essendo sostenibile che tutti gli immobili di una stessa zona abbiano necessariamente la medesima classe (cfr. Cass., Sez. T., 16 agosto 2023 n. 24671).

L'amministrazione è, quindi, tenuta ad indicare in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l'area alla riqualificazione non essendo sufficiente far richiamo ad espressioni di stile del tutto avulse dalla situazione concreta (cfr. Cass., Sez. T., 3 settembre 2025, n. 24468, che richiama Cass. n. 3156 del 2015; n. 16643 del 2013; n. 9626 del 2012; n. 19814 del 2012; n. 21532 del 2013; n. 17335 del 2014; n. 16887 del 2014).

4.8. In applicazione dei suindicati principi, che si devono confermare in questa sede, non può dunque ritenersi sufficientemente motivato il provvedimento di diverso classamento che faccia esclusivamente riferimento al suddetto rapporto di scostamento senza esplicitare gli elementi che in concreto lo hanno determinato, che non possono prescindere da quelli indicati dall'art. 8 d.P.R. n. 138/1998 (qualità urbana ed ambientale della microzona, nonché caratteristiche edilizie dell'unità medesima e del fabbricato che la comprende), e ciò al duplice fine di consentire, da un lato, al contribuente di individuare agevolmente il presupposto dell'operata riclassificazione ed approntare le consequenziali difese, e, dall'altro, per delimitare, in riferimento a



dette ragioni, l'oggetto dell'eventuale successivo contenzioso, essendo precluso all'amministrazione finanziaria di addurre, in giudizio, cause diverse rispetto a quelle enunciate nell'atto (*ex plurimis*: Cass., Sez. T., 3 settembre 2025, n. 24468, che richiama Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 17 febbraio 2015, n. 3156; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 21 giugno 2018, n. 16378; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 26 settembre 2018, n. 23129; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 8 aprile 2019, n. 9770; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 23 luglio 2019, n. 19810; Cass., Sez. 5<sup>^</sup>, 11 marzo 2020, n. 6867; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 1 febbraio 2021, nn. 2200 e 2201; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 1° aprile 2021, n. 9095; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 7 aprile 2021, n. 9303; Cass., Sez. 6<sup>-5</sup>, 23 novembre 2021, nn. 36217 e 36218).

4.9. L'amministrazione deve, quindi, dimostrare di aver utilizzato, per la riclassificazione in esame, criteri e metodi corrispondenti alle finalità meramente perequative e di riallineamento della procedura in esame, specificando quali siano state le operazioni compiute e i dati utilizzati, al fine di consentire al contribuente il controllo e la difesa, in fatto e in diritto, anche rispetto a questa fase applicativa della revisione per microzone.

In particolare, non può ritenersi assolto l'onere motivazionale considerando la natura standardizzata e generalizzata del procedimento, con operazioni eseguite a tavolino, perché tali elementi sconsigliano l'esigenza di un concreto e reale riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili riclassificati, dovendo, invece, essere specificati i criteri e i modi con cui vengono identificati, calcolati, rilevati ed elaborati i quattro parametri prescritti dalla norma e cioè: il valore medio di mercato della microzona (per mq); il valore catastale medio della microzona; il valore di mercato medio per l'insieme di tutte le microzone; il valore catastale medio per l'insieme di tutte le microzone, laddove il mero richiamo ad espressioni



di stile del tutto avulse dalla situazione concreta non soddisfa l'obbligo motivazionale nei termini sopra precisati.

4.10. In definitiva, l'atto attributivo della nuova rendita catastale (quale conseguente alla diversa classe identificativa del superiore «livello reddituale ordinario ritraibile dall'unità immobiliare»; d.p.r. n. 138/1998, art. 8, comma 3) deve esso stesso indicare in quali termini il mutato assetto dei valori medi di mercato e catastale (*recte* del loro rapporto), nel contesto delle microzone comunali previamente individuate, abbia avuto una ricaduta sul singolo immobile (sulla sua categoria, classe e rendita catastale), così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare (cfr. Cass., Sez. T, 12 maggio 2022, n. 15123).

In tali termini, pertanto, anche da ultimo questa Corte ha ribadito il seguente principio di diritto: «In tema di estimo catastale, il nuovo classamento adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, soddisfa l'obbligo di motivazione se, oltre a contenere il riferimento ai parametri di legge generali, quali il significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, ed ai provvedimenti amministrativi su cui si fonda, consente al contribuente di evincere gli elementi, che non possono prescindere da quelli indicati dall'art. 8 del d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (quali la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie del fabbricato e della singola unità immobiliare), che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento, ponendolo in condizione di conoscere *ex ante* le ragioni specifiche che giustificano il singolo provvedimento di cui è destinatario, seppure



inserito in un'operazione di riclassificazione a carattere diffuso» (Cass., Sez. T., 3 settembre 2025 n. 24468).

4.11. Alla luce di tali ripetute ed ormai consolidate ragioni non può, dunque, essere condivisa la valutazione del Giudice regionale che ha valorizzato il carattere standardizzato del riclassamento anche per ritenere il provvedimento motivato con riferimento alle unità immobiliari in oggetto, giacchè è stata proprio tale tecnica motivazionale, come detto di natura massiva, a rendere l'atto impugnato inidoneo a calibrarsi alle concrete condizioni tipologiche dei beni considerati, così finendo con l'esprimere una motivazione del tutto apparente, vale a dire astrattamente riferibile ai cespiti in oggetto sol perchè ricadenti nella microzona contemplata.

5. Con il quinto motivo il ricorrente ha denunciato, a mente dell'art. 360, primo comma, num. 5, c.p.c., l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, costituito dalla prova contraria fornita in merito alle caratteristiche dei beni che rendevano non giustificata la revisione del classamento.

5.1. Con la sesta censura il contribuente ha lamentato, in relazione al canone di cui all'art. 360, primo comma, num. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 2697 c.c., assumendo che l'Ufficio non aveva fornito prova dei fatti costitutivi della revisione parziale del classamento, omettendo sin'anche di predisporre una scheda di rilevazione degli immobili.

5.2. Con la settima doglianza il ricorrente s'è doluto, sempre in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, c.p.c., della violazione dell'art. 2697 c.c., sostenendo che la Commissione avesse omesso di considerare l'assenza di ogni elemento giustificativo dell'assunto dell'Ufficio e la prova contraria offerta dal contribuente circa le condizioni fattuali per procedere alla revisione del classamento.



5.3. Come sopra anticipato, l'esame di dette censure, concernenti l'omesso esame dei fatti oggetto della prova contraria fornita dal contribuente, nonché la violazione dell'art. 2697 c.c., restano assorbiti nella valutazione che precede.

6. Alla stregua delle riflessioni svolte il ricorso deve quindi essere accolto; la sentenza impugnata va cassata e non occorrendo accertamenti in fatto, la causa va decisa nel merito, accogliendo il ricorso originario del contribuente ed annullando l'avviso impugnato.

7. Il progressivo consolidamento della giurisprudenza della Corte sul tema in rassegna in epoca successiva alla proposizione del ricorso giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite dell'intero giudizio.

### **P.Q.M.**

la Corte accoglie l'ottavo, il nono ed il decimo motivo di ricorso, rigetta i primi quattro e dichiara assorbiti i restanti, cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, accoglie il ricorso originario del contribuente ed annulla l'avviso impugnato.

Compensa integralmente tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, addì 15 ottobre 2025 .

IL PRESIDENTE

*Giacomo Maria Stalla*

